



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ**

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

**VLIV SPECIFICKÉ LOKALITY NA CENU
REZIDENČNÍHO OBJEKTU NA BRNĚNSKU**

THE INFLUENCE OF A SPECIFIC LOCATION ON THE PRICE OF REAL ESTATE FOR RESIDENTIAL
HOUSING IN BRNO AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Mgr. Jan Drochytka

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Student: Mgr. Jan Drochytka
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: Ing. Vítězlava Hlavinková, Ph.D.
Akademický rok: 2019/20
Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vliv specifické lokality na cenu rezidenčního objektu na Brněnsku

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Popis vybrané lokality z hlediska historie výstavby území, morfologie terénu a dostupnosti občanské vybavenosti; specifik územního plánování a jiného omezení příslušné lokality.

Vytvoření potřebné databáze s uvedením vhodných kritérií a její následné vyhodnocení. Ocenění vybraných rezidenčních objektů cenou zjištěnou a cenou obvyklou, uvedení dominantních a specifických oenotvorných faktorů. Analýza trhu s důrazem na vývoj v posledním období.

Cíle diplomové práce:

Posouzení a vyhodnocení vlivu specifické lokality prostřednictvím průzkumných technik a ocenění, srovnání s jinými lokalitami na Brněnsku a diskuse případných detekovaných anomálií.

Seznam doporučené literatury:

ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-8-87212-77-9.

JOWSEY, E. Real estate economics. London: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-3023-320-1.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je popis vybrané lokality z hlediska výstavby území, dostupnosti občanské vybavenosti, vývoje cen nemovitostí, cenotvorných faktorů a specifík územního plánování. Nezbytnou součástí práce je vytvoření potřebné databáze s uvedením vhodných kritérií a její následné vyhodnocení. Na základě vytvořené databáze je provedeno ocenění vybraných rezidenčních objektů cenou zjištěnou a cenou obvyklou, uvedení dominantních a specifických cenotvorných faktorů. Následně je analyzován trh s důrazem na vývoj v posledních letech. V závěru práce je uvedeno zhodnocení celého tématu a úvahy o tom, proč jsou fakta taková, jaká jsou a možné návrhy řešení.

Klíčová slova

Rezidenční objekt, porovnávací metoda ocenění, tržní ocenění, specifická lokalita, cena obvyklá, tržní hodnota

Abstract

The subject of this thesis is description of specific chosen location concerning building increase, availability of the social facilities, price evolutions of the properties, price-setting factors and specific feature of spatial planning and their impacts on the price. It is necessary to create a database of the properties as a part of the thesis and its evaluation. There is valuation of the residential properties on the basis of the database by the arm's length price and administrative price with use of significant and specific price-setting factors. It is followed by market analysis. In the conclusion, there is a summary of the whole topic considering all the facts and their evaluation.

Key words

Residential building, sales comparison approach, market valuation, specific location, arm's length price, market value

Bibliografická citace:

DROCHYTKA, Jan. *Vliv specifické lokality na cenu rezidenčního objektu na Brněnsku*. Brno, 2020. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120301>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

Čestné prohlášení:

*„Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „**Vliv specifické lokality na cenu rezidenčního objektu na Brněnsku**“ zpracoval sám. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použil k sepsání této práce, byly citovány v poznámkách pod čarou a jsou uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.“*

V Brně dne 5.6.2020

.....

Mgr. Jan Drochytka

Poděkování:

Na tomto místě bych rád poděkoval především svému vedoucímu diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavínkové, Ph.D. za její přístup, vstřícnost a veškeré cenné rady a připomínky, které mi pro sepsání této práce poskytla. Rovněž obrovský dík patří mému švagrovi Ing. Lukáši Dřínovskému, Ph.D., který mi udílel velice přínosné rady a poskytoval odborné konzultace. V neposlední řadě bych chtěl rovněž poděkovat své rodině a přátelům za jejich podporu v průběhu celého studia na tomto ústavu.

OBSAH

ÚVOD A CÍL PRÁCE	13
1. DEFINICE A POJMY	14
2. TEORETICKÁ ČÁST	20
2.1. <i>Oceňovací metody</i>	20
2.2. <i>Porovnávací metoda</i>	20
2.2.1. Postup dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)	22
2.2.2. Porovnání na tržní bázi – tržní hodnota	24
2.3. <i>Výnosová metoda</i>	25
2.4. <i>Nákladová metoda</i>	30
2.4.1. Zjištění výchozí ceny stavby nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky	32
3. POPIS VYBRANÝCH LOKALIT	34
3.1. <i>Základní informace o lokalitách</i>	34
3.1.1. Sadová	35
3.1.2. Moravany	38
3.1.3. Pisárky	41
3.1.4. Slatina	44
3.2. <i>Historický vývoj</i>	46
3.2.1. Sadová	46
3.2.2. Moravany	47
3.2.3. Pisárky	47
3.2.4. Slatina	47
4. ÚZEMNÍ PLÁN	49
5. VYBRANÉ NEMOVITOSTI A JEJICH POPIS	61
5.1. <i>Bytová jednotka 2+kk Sadová</i>	61
5.2. <i>Bytová jednotka 2+kk Moravany u Brna</i>	63
5.3. <i>Bytová jednotka 2+kk Pisárky</i>	65
5.4. <i>Bytová jednotka 2+kk Slatina</i>	66
6. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	69
6.1. <i>Sadová</i>	70
6.1.1. Porovnávací hodnota	70

6.1.2. Výnosová hodnota	73
6.2. <i>Moravany u Brna</i>	75
6.2.1. Porovnávací hodnota	75
6.2.2. Výnosová hodnota	78
6.3. <i>Slatina</i>	80
6.3.1. Porovnávací hodnota	80
6.3.2. Výnosová hodnota	83
6.4. <i>Pisárky</i>	85
6.4.1. Porovnávací hodnota	85
6.4.2. Výnosová hodnota	88
7. VLIV SPECIFICKÉ LOKALITY NA CENU NEMOVITOSTI – INDEX POLOHY	90
7.1. <i>Sadová</i>	91
7.2. <i>Moravany</i>	92
7.3. <i>Slatina</i>	94
7.4. <i>Pisárky</i>	95
7.5. <i>Analýza indexu polohy</i>	97
8. ÚVAHY A ZHODNOCENÍ	99
ZÁVĚR	102
ZDROJE	103
<i>Literatura</i>	103
<i>Internetové zdroje</i>	103
<i>Právní předpisy</i>	105

ÚVOD A CÍL PRÁCE

V poslední době jsou možnosti bydlení a obchodování s nemovitostmi velmi diskutovaným tématem. Na trhu realit stále roste poptávka po bydlení, kterého je ovšem nedostatek a v případě, že se na trhu objeví možnost koupě bytu, resp. rodinného domu, jedná se často o finanční částky, které jsou pro většinu lidí nedosažitelné. Tím spíš, je-li taková nemovitost v lukrativní a vyhledávané lokalitě. Ty jsou často „baštou“ developerů, kteří odkupem pozemků a výstavbou velkých bytových komplexů a jejich následným rozprodáním přicházejí k nemalým ziskům. Zkrátka specifická lokalita má v dnešní době výrazný vliv na cenu nemovitosti. Tím se také zabývá tato práce.

Jejím hlavním cílem je tak posoudit vliv specifické lokality (ať už lukrativní, luxusní, potažmo vyhledávané, nebo i méně zajímavé, mimo město apod.) na cenu rezidenčního objektu, konkrétně bytové jednotky na Brněnsku. Mimo jiné jde o zhodnocení, zda má vliv na cenu nemovitosti nedostatek občanské vybavenosti, větší vzdálenost od centra města, zástavba sídlištního charakteru, případně prestiž dané lokality. Vzhledem k tomu, že pro tuto práci byly vybrány 4 konkrétní lokality, každá svým způsobem specifická, může být zajímavé sledovat kontrast mezi nimi v případě, že tedy nějaký je.

První část práce se věnuje teoretickému hledisku, tedy popisu a konkretizaci oceňovacích metod a jejich použití. Na teoretickou část pak navazuje popis jednotlivých lokalit se svými specifiky, včetně rozdělení pozemků a stavebních objektů v daných lokalitách. Ke každé lokalitě je také zmíněn krátký historický exkurz a vývoj vybraných lokalit. Na tuto popisnou část poté navazuje rozsáhlejší rozbor územního plánu města Brna a obce Moravany, přičemž větší část je věnována brněnskému územnímu plánu, který skýtá mnohá úskalí a je poměrně kontroverzním tématem již řadu let.

Praktická část práce je pak věnována samotnému ocenění pomocí běžně používaných metod – tedy metody porovnávací a výnosové. Tomu však předchází přehledný popis čtyř konkrétních nemovitostí – bytových jednotek. Je třeba zmínit, že se ve všech případech jedná o ocenění novostaveb, resp. objektů max. 3 roky staré. Tomu byla také uzpůsobena tvorba databáze, která je vytvořena z co nejpodobnějších vzorků oceňovaným nemovitostem. V praktické části je rovněž část věnována ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, přičemž toto je využito pro početní vyjádření výjimečnosti dané lokality pomocí indexu polohy. Z tržního porovnání je tak neobvyklým způsobem zjištěna výše indexu polohy za použití některých údajů z oceňovací vyhlášky, což vnáší práci jakýsi nový rozměr. Závěrečná, tedy hodnotící část práce je věnována kromě analýzy zjištěných informací z ocenění, také samotným cenotvorným faktorům typickým pro dané oblasti a jejich vliv na cenu, resp. zamyšlení, co vlastně může v jednotlivých lokalitách být tím hlavním

cenotvorným faktorem, protože se dá očekávat, že v některých lokalitách mohou být ceny až nepřiměřeně vysoké.

1. DEFINICE A POJMY

Pro jasné pochopení celé problematiky této práce je ihned na úvod vhodné si definovat nejpoužívanější a nejdůležitější pojmy, o kterých práce nadále pojednává. Ve většině případů vycházejí definice pojmů z normativních právních aktů, ať už to jsou samotné zákony, nařízení, nebo i vyhlášky. Nikoli výjimečně se však různé pojmy vyskytují i např. v normách ČSN, či metodikách. Mohlo by se zdát, že definice vyplývající z normativních právních aktů jsou jasné a jednoznačné, opak je ovšem pravdou. Je tomu tak z toho důvodu, že se v praxi běžně stává, že jeden pojem je definován i více různými právními, či technickými akty. Pro práci a také samotnou praxi jsou však rozhodující pojmy, které jsou v daném okamžiku speciálním, resp. zvláštním upřesněním pojmů vyplývajících z obecných předpisů.

Věc nemovitá

Nemovité věci jsou definovány zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a to jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanovili zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.¹

Cena

Pojem cena je využíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Částka nemusí být zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Cena je v současné době stanovena buď dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak vyplývá ze zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších (dále jen „zákon o cenách“). Cenu však definuje i občanský zákoník ve svém § 492 jako hodnotu věci, kterou lze vyjádřit v penězích. Cena věci se určí jako cena obvyklá, není-li ujednáno nebo zákonem stanoveno jinak.²

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se v zásadě o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, se kterými lze

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

² Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

obchodovat. Hodnota vyjadřuje užitek, resp. prospěch vlastníka dané komodity k datu, k němuž je odhad hodnoty prováděn. Při oceňování je nezbytné konkretizovat, o jakou hodnotu jde, neboť existuje celá řada pojmů „hodnota“ (např. věcná hodnota, zůstatková hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota a další.)³

Parcela

Parcelou dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon (dále jen „KZ“) je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.⁴ Rozlišujeme pak dva typy parcel – stavební a pozemkovou. Stavební parcela je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Vše, co není stavební parcelou, je parcelou pozemkovou.

Cena zjištěná / určená

Cena zjištěná, někdy též užíván pojem cena administrativní nebo úřední je cenou určenou podle cenového předpisu, konkrétně podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“ nebo „vyhláška“), aktuálně ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., s účinností od 1.8.2019. Dle výše uvedeného zákona je cenou zjištěnou cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena. Cena zjištěná neslouží pro sjednávání ceny, ale jako podklad pro zákonem vymezené skutečnosti, jako je například výpočet daně apod.⁵

Tržní hodnota

Tržní hodnota je hodnota stanovená na základě obchodu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím na volném trhu. Tržní hodnota je založena na volné tržní ceně, volném trhu a ochotě obou stran. Je to taková hodnota, kterou prodávající dosáhne na volném trhu.

Cena obvyklá

Cena obvyklá je dalším pojmem, který se objevuje v celé řadě právních předpisů. Například v občanském zákoníku v § 492 odst. je definována cena, a to jako hodnota věci, kterou lze vyjádřit v penězích. Taková cena se pak určí jako cena obvyklá, není-li ujednáno nebo stanoveno zákonem

³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

něco jiného. Jedna ze zásadních definic je však upravena v zákoně o cenách, konkrétně pak v § 2 odst. 6, kde se cenou obvyklou rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného majetku, která byla volně sjednána mezi prodávajícím a kupujícím, kteří jsou na sobě ekonomicky, kapitálově a personálně nezávislí na daném trhu.⁶

Obvyklá cena vyjadřuje obecně hodnotu věci v penězích a určí se porovnáním.

Druhým významným předpisem upravující definici obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku, kde se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se přitom všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ovšem do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího a ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.⁷

Podlahová plocha

Podlahová plocha je vnitřní plocha místnosti, tedy plocha vymezená vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn, měřená u podlahy. Podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky se podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelu využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nachází.⁸

Zastavěná plocha

Zastavěná plocha je definována, jak stavebním zákonem, tak oceňovací vyhláškou, ale také třeba zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Pro případy ocenění se využívá zejména definice upravená vyhláškou.⁹

Dle ustanovení stavebního zákona je zastavěnou plochou pozemku součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se pak rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají.¹⁰

⁶ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

⁹ HLAVSA, Petr; KOMÍNKOVÁ, Kateřina; REMEŠ, Josef; RAŠOVSKÁ, Lucie. *Zastavěná plocha stavby dle stavebního zákona a komplikovanost jejího stanovení*. In: tzbinfo.cz [online]. Publikováno: 20.5.2013. [cit. 2010-11-20].

¹⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon).

Dle oceňovací vyhlášky se zastavěnou plochou rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny, přičemž izolační přízdívky se nezapočítávají.¹¹

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor stavby je dalším pojmem, který definuje každý právní či technický předpis trochu jinak. Obecně se obestavěný prostor vypočte jako součet prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Pro účely oceňovací vyhlášky se obestavěný prostor základů neuvažuje, naopak dle normy ČSN se do obestavěného prostoru započítávají též základy. Postup pro výpočet obestavěného prostoru je pak následující: Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničený vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek, spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží a spodním lícem podlahy 1.NP. Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen vnějšími plochami svislých konstrukcí, spodním lícem podlahy 1.NP a horním lícem podlahy půdy nebo v případě střech bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny. Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví se u šikmých a strmých střech vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví a součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.¹²

Pozemek

Pozemkem se dle KZ rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo souhlasem, případně hranicí jiného práva dle § 19 KZ, hranicí zástavního práva, rozsahu práva stavby a další.¹³ V občanském zákoníku definice pozemku upravena není, pouze tento předpis konkretizuje, co je součástí pozemku, tedy: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Součástí pozemku je také rostlinstvo na něm vzešlé.*“¹⁴

¹¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

¹² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

¹³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Pozemky lze pro účely oceňování dělit na stavební, zemědělské, lesní, vodní plocha a jiné pozemky.

Stavební pozemek

Stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje anebo regulačním plánem.

Vlastnické právo

Vlastnické právo je obsaženo v občanském zákoníku v části třetí, absolutní práva, konkrétně pak od § 1011, ve kterém je definován samotný předmět a obsah vlastnického práva, tedy vlastnictvím je vše, co někomu patří, a to jak věci hmotné, tak i nehmotné. Vlastník má právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat v mezích právního řádu a jiné osoby ze svého vlastnictví vyloučit.¹⁵ V následujících ustanoveních občanského zákoníku je pak upraveno omezení vlastnického práva, z něhož je zřejmé, že se vlastník musí zdržet, všeho, co nepřiměřeně působí a omezuje vlastníka jiného pozemku, dále ochrana vlastnického práva, nabytí vlastnického práva či jeho převod.

Stavba

Stavba lze všeobecně chápat jako výsledek stavební či montážní činnosti, a to bez ohledu na jejich provedení, použitý materiál a výrobky.

Obdobně stavbu definuje i stavební zákon, dle kterého se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.¹⁶ Mimo jiné je ve stavebním zákoně definována též změna dokončené stavby, což může být dle § 2 odst. 5 nástavba, přístavba a stavební úprava. V odst. 9 je pak definován důležitý pojem, kterým je stavba hlavní, která určuje účel výstavby souboru staveb.

Pro účely oceňování majetku se stavby člení na stavby pozemní (budovy, jednotky, venkovní úpravy), stavby inženýrské a speciální pozemní (dopravní, vodní stavby, stavby pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další), stavby vodních nádrží a rybníků a jiné stavby.

Stavba je však definována například i v zákoně č. 134/2016 Sb, o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, kde se stavbou pro účely daného zákona rozumí výsledek stavebních nebo

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon).

montážních prací vytvářející jednotný celek, který je sám o sobě dostatečný k plnění hospodářské nebo technické funkce.

Rezidenční objekt

V literatuře přesnou definici toho, co je rezidenční objekt nenajdeme, proto je nutné si uvedený pojem definovat pro účely této práce. Pod pojmem rezidenční objekt si jistě lze představit např. luxusní byt umístěný ve velmi atraktivní a dopravně dobře dostupné lokalitě, navíc s moderním interiérem a špičkovým vybavením. Nicméně rezidenčním objektem ve smyslu této práce se rozumí de facto jakýkoliv objekt sloužící k bydlení, zejména se pak jedná o rodinné domy, bytové domy, obytné domy, bytové jednotky, objekty k bydlení dle KN.

2. TEORETICKÁ ČÁST

Teoretická část je věnována teoreticko-odbornému pohledu na oceňování nemovitostí a jeho oceňovací metody. V této části jsou podrobně rozebrány jednotlivé oceňovací metody, které jsou běžně a nejčastěji využívány v praxi se zaměřením na dvě metody, které jsou použity v práci, a to metoda porovnávací a výnosová.

2.1. Oceňovací metody

Na úvod je třeba zmínit, že existuje celá řada faktorů, které různým způsobem ovlivňují hodnotu specifických nemovitostí. Mezi takové faktory ovlivňující hodnotu lze zařadit lokalitu a polohu nemovitosti, zařazení v územním plánu, inženýrské sítě, infrastrukturu, u pozemků jeho výměra, u budov pak její dispoziční řešení, konstrukce, vybavení, vlastnické vztahy apod. Pro zohlednění jednotlivých hodnototvorných faktorů je pak využíváno několik oceňovacích metod.¹⁷ Mezi takové běžně používané oceňovací metody pro ocenění nemovitých věcí patří zejména:

- nákladová metoda,
- porovnávací metoda,
- výnosová metoda,

případně kombinace výše uvedených metod. Volba té které metody a následné zjištění tržní hodnoty je individuální záležitostí podle konkrétních podmínek předmětu ocenění. Každá z těchto metod může být aplikována několika různými způsoby. K objektivizaci zhodnocení je často vhodné provést výpočet více metodami a ty následně porovnat a pomocí syntézy dospět k nejrelevantnější hodnotě nemovitosti.

Pro účely této práce jsou dále konkretizovány a přiblíženy postupy několika metod, konkrétně těchto: tržní porovnávací metoda a výnosová metoda, částečně je též využito porovnávací metody – postup dle oceňovací vyhlášky.

Ve všech sledovaných případech se jedná o ocenění vybrané bytové jednotky v každé ze zvolených lokalit, proto také další popis oceňovacích metod je zaměřen právě na tento typ nemovitostí.

2.2. Porovnávací metoda

Metoda porovnávací, nebo též komparativní je dle zákona o oceňování majetku jedním ze způsobů ocenění, které vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a

¹⁷ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7

cenou sjednanou při jeho prodeji. U nemovitých věcí je naprosto žádoucí, aby byly porovnávány nemovitosti ve stejných, nebo alespoň velmi blízkých lokalitách (polohách). **Vliv polohy na cenu nemovitosti je tak naprosto zásadní.** Dalšími rozhodujícími faktory jsou odlišnosti jednotlivých nemovitostí – velikost pozemku, zda je objekt podsklepen či nikoliv, parkovací možnosti apod. Neméně důležitý je též technický stav objektu – nový dům bude mít zcela jistě vyšší cenu než opotřeбенý. Nezbytné je tak při porovnávání mít na paměti, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.¹⁸

Rozeberme tedy tuto metodu více podrobněji. Metoda pro ocenění nemovité věci (staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné době, (max. šesti měsíců) realizovány na daném trhu, jsou známé, resp. zjistitelné a ze získaných informací je možné vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby, případně souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je využíváno metody porovnávací / srovnávací, je vhodné, aby byly uvedeny, pokud možno v časovém horizontu nikoliv delším než šesti měsíců, alespoň tři realizované ceny srovnatelných nemovitých věcí. Porovnání by tak mělo být provedeno jednak z pohledu stavební substance, tzn. z hlediska obestavěného prostoru, zastavěné plochy, velikosti pozemku atd. a jednak z pohledu ekonomického efektu nemovité věci.

Porovnávací metoda reflektuje nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Její nevýhodou je však neustálé zastarávání informací a nutnost neustálé aktualizace srovnávací databáze. Tato skutečnost tak vyžaduje soustavný monitoring trhu v pravidelných intervalech. S množstvím a kvalitou informací o trhu nemovitostí zákonitě roste také přesnost hodnocení a následná schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Podstatný vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má verifikovaná informace o průběhu realizovaného prodeje.¹⁹

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze tedy uvažovat, jak je již výše zmíněno, období 1 – 6 měsíců.

Cena nemovité věci se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.²⁰

Nemovitá věc je charakterizována zejména:

¹⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 353.

¹⁹ *Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí*. Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců. Praha: 003/15/002/MPN.

²⁰ tamtéž

a) technickými parametry, kterými mohou být např.:

- obestavěný prostor,
- zastavěná plocha,
- užitná plocha,
- počet podlaží,
- poloha v lokalitě,
- konstrukční systém,
- vybavenost objektu,
- fyzické opotřebení,
- funkční a ekonomické opotřebení,
- ekologické zatížení,
- omezení vlastnického práva (věcná břemena...).

b) ekonomickými parametry, jako např.:

- pronajimatelnost (% využitelnosti pronajímatelných ploch),
- dosažitelná hladina tržního nájemného,
- potřebná výše obhospodařovacích nákladů.

c) společenskými a místními vlivy, např.:

- vliv nabídky a poptávky,
- situování v regionu,
- situování v lokalitě,
- ekonomické situace (koupěschopnost) potenciálních investorů.

2.2.1. Postup dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky se oceňují dokončené rodinné domy, rekreační chalupy a domky, jejichž obestavěný prostor nepřekračuje 1100 m², rekreační a zahrádkářské chaty, garáže a jednotky, kterými jsou zejména byty.

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p, \quad (1)$$

kde

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m^3 ,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.²¹

Právě index polohy je v dalších částech práce blíže zkoumán a analyzován.

Vzhledem k tomu, že se práce zaměřuje převážně na vliv specifické lokality na ceny bytů, je nezbytné určit, jakým způsobem se určuje cena bytu porovnávacím způsobem:

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p, \quad (2)$$

kde

CB_p cena bytu určená porovnávacím způsobem,

PP podlahová plocha v m^2 , určená podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m^2 ,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.²²

Základní cena upravená se vypočítá podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V, \quad (3)$$

Ve výše uvedeném vzorci se tedy základní cena upravená určí součinem základní ceny v Kč v m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 oceňovací vyhlášky a indexu konstrukce a vybavení.

²¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

²² tamtéž

2.2.2. Porovnání na tržní bázi – tržní hodnota

V tržní ekonomice je tato metoda tou nepoužívanější a slouží ke stanovení tržní ceny nemovitosti díky srovnání oceňované nemovitosti s objekty s porovnatelnými parametry, které byly prodány na stejném trhu, v obdobném časovém horizontu a za podobných podmínek.

Tržní porovnání lze provádět buď metodou přímou nebo nepřímou. Vzhledem k neexistenci kvalitních a spolehlivých databází se nepřímé porovnání pomocí tzv. etalonu používá v ČR zcela minimálně a rovněž pro případ této práce je pozornost věnována přímému porovnání. Pro takové porovnání je nezbytné vytvořit si co nejrelevantnější databázi objektů, kterou budou následně porovnávány. S vytvářením databází však mohou vyvstat problémy týkající se relevance a přesnosti zjištěných informací o oceňovaných nemovitostech. Jedním z možných zdrojů pro vytvoření databáze mohou být nabídkové databáze realitní kanceláří a serverů, kde však není zcela jednoznačné, zda nabízená cena bude korespondovat s reálnou prodejní cenou. Současně informace poskytované na výše uvedených serverech vždy úplně neodpovídají skutečnosti a mohou tak být zavádějící. Dalším, spolehlivějším zdrojem může být katastr nemovitostí, kde lze zjistit skutečně realizované ceny, a to z kupních smluv, prohlášení apod. Vytvořit takovou databázi je však finančně náročnější, a rovněž v kupních smlouvách se může vyskytovat nedostatek informací, jako je chybějící podlahová plocha nebo absence fotodokumentace z interiérů nemovitosti.

Při tvorbě databáze nemovitostí je nutné reflektovat řadu faktorů:

- cena u porovnávaných nemovitostí by se neměla příliš lišit od oceňované nemovitosti, dle předběžného odhadu.
- objekt by měl být natolik srovnatelný, aby žádná z použitých korekcí nebyla vyšší než 50 %. Se vzrůstající odchylkou totiž klesá přesnost korekce.
- všechny porovnávané nemovitosti by měly být srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, tedy ani horší, ani lepší. Za ideální případ lze považovat, pokud oceňovaná nemovitost leží v intervalu mezi porovnávanými hodnotami.²³

Ve chvíli, kdy je sestavena použitelná databáze, je porovnání prováděno tzv. adjustační maticí, tedy soustavou korekčních koeficientů.²⁴ Jako korekční koeficienty je nezbytné a důležité zvolit taková kritéria, resp. cenotvorné faktory, jež jsou pro oceňování podstatná a na základě porovnatelných informací o nemovitostech, jako je podlahová plocha, lokalita, vybavení, stavebně-technický stav,

²³ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

²⁴ tamtéž

možnost parkování, upravuje u jednotlivých nemovitostí cenu tak, aby odpovídala oceňované nemovitosti. Z této soustavy cen se následně, pomocí průměrné ceny a směrodatné odchylky, určí množina ceny, v níž se bude prodejní cena za nemovitost pravděpodobně pohybovat.²⁵

Při oceňování vždy platí, že jednotlivé cenotvorné prvky musí být podloženy relevantními dokumenty a zdůvodněny cenotvornou argumentací.

2.3. Výnosová metoda

Ocenění výnosovým způsobem tkví ve zjištění, jakou peněžní částku bychom museli investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané nemovité věci. Pro výnosový oceňovací způsob jsou zásadní pojmy nájem a nájemné upravené v občanském zákoníku.

Výnosová hodnota představuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví určitého statku, v tomto případě nemovitosti, která má přinášet výnos. Výnosová hodnota je pak dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové finanční částky, které by byly rovny výnosům, jež by nemovitost přinášela.²⁶

Výnosovou hodnotu lze pak definovat jako součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti. Nebo-li, výnosová hodnota je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru – míru kapitalizace by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by se rovnaly výnosům, jež by přinášela daná nemovitost. Pro výpočet výnosové hodnoty se zpravidla využívá následující vzorec (věčná renta):

$$Cv [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p. a.]}} * 100\% \quad (4)$$

Stejně jako u metody porovnávací, je vhodné popsat postup při ocenění pomocí výnosové metody hlouběji. Hodnota nemovitých věcí stanovená výnosovou metodou vychází z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na průměrné roční opravy a údržbu, amortizační odpisy (v případě, není-li použita aplikace výpočtu zásobitele), daň z nemovitých věcí, pojištění, správu nemovitých věcí apod. Vyjádření hodnoty

²⁵ tamtéž

²⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, s. 288.

nemovitě věci pomocí kapitalizační míry je nutno provádět individuálně pro každou nemovitou věc a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.²⁷

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle následujícího schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu,
- stanovení odpovídající kapitalizační míry,
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň.

V praxi jsou pak obvykle využívány dvě techniky – jednak je to propočet tzv. věčnou rentou (jak je již uvedeno výše), jednak za použití tzv. zásobitele (zejména dle metodického pokynu České komory odhadců majetku).

Výpočet věčné renty je popsán již v předchozích odstavcích v obecnějším popisu výnosové metody.

Jako další základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitě věci lze využít zásobitele, jak je například zpracováno v metodickém pokynu České komory odhadců majetku. V takovém případě je třeba stanovit následující hlavní parametry:

Zůstatková životnost:

Zůstatkovou životností je vyjádřena předpokládaná doba dalšího ekonomického využití nemovitě věci. Tento atribut lze rovněž vyjádřit jako odhad časového horizontu při běžné údržbě, po který bude nemovitá věc ještě využitelná z ekonomického hlediska. Jde tedy o dobu, po kterou lze ještě uvažovat dosažitelnost kalkulovaného čistého zisku. U většiny případů bude tato doba kratší, než je technická životnost stavby. Pro odhad hodnoty pozemku je však preferována metoda tržního porovnání cen v případě, že je v současných podmínkách ČR zjistitelná.

Budoucí tok příjmů:

Základním předpokladem pro budoucí tok příjmů při použití navrhované výnosové metody jsou veškeré dosažitelné příjmy z nemovitosti, případně výnos z nájemného.

Je-li konkrétní nájemní vztah brán v potaz (hodnocen), je nezbytné jej vždy podrobit analýze v návaznosti k obvykle dosažitelnému nájemnému a velmi důkladně posoudit též bonitní spolehlivost (příjmovou stabilitu) nájemce. Dále je žádoucí provést analýzu smluvně uzavřeného nájemního

²⁷ Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí. Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců. Praha: 003/15/002/MPN.

kontraktu z hlediska délky jeho platnosti, neboť nájemní vztahy smlouvené na kratší období mají zpravidla za následek vyšší fluktuaci nájemců a s tím související nižší výnosy.

Výnos k datu ocenění je účelné považovat za stabilní, případně budoucí vývoj nájemného může být uvažován v úrokových mírách.

Kalkulovaný čistý zisk:

Kalkulovaný čistý zisk se určí jako výnos z nemovité věci snížený o roční náklady na provoz, též označované jako obhospodařovací náklady).

Roční náklady na provoz zahrnují následující položky:

- daň z nemovité věci,
- pojištění stavby (přibližně 2 ‰ z reprodukční ceny stavby, záleží na rozsahu a specifikaci pojistných událostí),
- opravy a údržba – vždy je nutno výši procent posoudit z hlediska stavu současně prováděné údržby. Vzhledem k faktu, že se diskontují budoucí čisté výnosy, měly by být uvažovány také budoucí náklady na opravy a údržbu, jejichž výše by se odhadovala na základě současného stavu údržby v souvislosti se stářím objektu a zbývajícím ekonomickým životností.

Náklady na správu nemovitosti v sobě zahrnují:

- náklady na administrativní činnosti – nájemní smlouvy a jejich správa, komunikace s pojišťovacími institucemi, úřady, správa daní, účetnictví),
- zařizování oprav a údržby externími pracovníky, případně vlastními údržbáři, stavební firmou, dohled apod.

Případné další náklady související s provozem nemovitosti:

- ostraha budovy, úklid, osvětlení a vytápění společných prostor, revize výtahů, komínů, kotlů apod.

Náklady je třeba specifikovat vždy individuálně, a to podle ekonomického rozboru a u konkrétní smlouvy a dokladů o provozu nemovité věci.

Odpisy:

V případě, že je využito aplikace výpočtu zásobitele se odpočet odpisů, tzn. periodická tvorba kapitálových rezerv k vyrovnání úbytku hodnoty nemovitosti v důsledku jejího stáří a opotřebení

neprovádí, protože tyto odpisy jsou již do výpočtu zásobitele zakalkulovány.²⁸ Hodnota nemovité věci tak představuje investovaný kapitál, který je třeba v průběhu zbývajících životnosti stavby umořit. Čistý výnos z nemovitosti jako pravidelná platba tak finančně pokrývá splátky jistiny (investovaný kapitál), a současně úrokový výnos z ještě nevrácené investice (prémie za riziko podnikání související s touto investicí). Jedná se tak o jinou formu odepisování kapitálové investice nikoliv technického opotřebení nemovitosti.²⁹

Závěrem tedy stručně zrekapitulujeme postup ocenění:

- 1) Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti.
- 2) Zjištění nákladů nezbytných k dosažení výnosu – tzn. náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti, do kterých se však nezapočítávají odpisy.
- 3) V dalším kroku se vypočte čistý výnos (ČV) zjištěný rozdílem hrubého výnosu a nákladů na obhospodařování.
- 4) Odhad výnosu vztahující se k pozemku se určí z tržní hodnoty pozemku (zjištěné zpravidla porovnávací metodou) za předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celou nemovitost. Vynásobí se tedy tržní hodnota pozemku zvolenou výnosovou mírou.
- 5) Čistý výnos budovy je pak rozdílem čistého výnosu z nemovitosti jako celku a výnosu z pozemku. Základem pro výnosové ocenění budovy je poté čistý výnos z budovy.

Doporučený tvar rovnice v případě aplikace výpočtu zásobitelem – výnosová hodnota nemovité věci (VNH) při stabilním výnosu z nemovité věci:

$$VNH = (\check{C}V - r \times HP) \times \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)} + HP = \check{C}VB \times \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)} + HP \quad (5)$$

Upravený tvar vzorce:

$$VNH = \check{C}VB \times \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)} \quad (6)$$

kde:

²⁸ Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí. Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců. Praha: 003/15/002/MPN.

²⁹ tamtéž

$\check{C}V$čistý výnos

$\check{C}VB$čistý výnos z budovy

rmíra výnosnosti

q $(1+r)$

nzůstatková doba užití nemovitosti (\equiv zůstatková ekonomická životnost)

HPhodnota pozemku

$\check{C}V - r \times HP$část čistého výnosu nemovitosti připadající na budovu

Míra kapitalizace:

Stanovení, resp. odvození kapitalizační míry (tj. výnosové míry nemovitosti) je rovněž naprosto klíčovou složkou výpočtu. Výnosová metoda je totiž založena na porovnání předpokládaných výnosů z dané nemovitosti ve spojení s nejlepším alternativním dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu.

Kapitalizaci je třeba provádět na základě obvyklé výnosnosti určitého typu nemovitostí, což představuje úroková míra, která je obvykle úročena tržní hodnotou nemovitosti (pro daný druh nemovitostí v dané lokalitě). Lze tedy říci, že se jedná o výnos určitého typu nemovité věci, který je úzce spjat s realizovanými tržními cenami. Vzhledem k tomu, že vztah mezi tržní úrokovou mírou, potažmo jinými výnosovými mírami kapitálového trhu a kapitalizační mírou je ovlivněn působením mnoha faktorů, je vhodné odhadovat kapitalizační míru přímo z trhu nemovitostí, tzn. z realizovaných prodejních cen pro určité druhy nemovitostí jako tzv. výnosovou míru nemovitosti.

Tzv. výnosová míra, nebo-li míra kapitalizace r je tvořena součtem dvou základních členů, tedy:

$$r = r_1 + r_2 \quad (7)$$

kde:

r_1míra ekonomické výnosnosti, tj. tzv. bezriziková úroková míra (jedná se de facto o složku totožnou s výnosností dlouhodobých státních dluhopisů do doby jejich splatnosti)

r_2riziková míra, resp. riziková přírážka za nižší likviditu trhu nemovitostí, tedy vyšší riziko investice v porovnání s trhem státních dluhopisů

2.4. Nákladová metoda

Odhad věcné hodnoty představuje ocenění nemovitosti za pomoci nákladového přístupu. Základem této metody je zobrazení především stavebních nákladů, zatímco trh nemovitostí se řídí jinými faktory. Tato metoda je využívána v případech, kdy není rozhodující výnos z nemovitosti a lze takto ocenit běžné rezidenční objekty, tedy rodinné domy, chalupy, chaty apod.³⁰

Věcná hodnota (dle litery zákona označována též jako „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snižená obvykle o přiměřené technické opotřebení. Současně je nutno kalkulovat s možným ekonomickým a funkčním a v neposlední řadě též strategickým znehodnocením. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení stejné nebo obdobné nové nemovité věci v době ocenění. Ocenění tak může sloužit i jako podklad v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitou věc nebo nechat vystavět nemovitost novou.

Věcná hodnota stavby se stanovuje s přihlédnutím k souboru opotřebení, které se určuje s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání. K tomu se využívá některá ze známých zaužívaných metod.

Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty z praktického hlediska de facto nepoužitelná. Obvykle se používá při návrhu hodnoty pro specifický majetek, který na trhu není běžně obchodován.³¹

Nemovité věci lze zpravidla dělit na:

- stavby,
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovování věcné hodnoty nemovité věci (vyjma pozemků) mají rozhodující vliv a význam vstupní údaje, kterými jsou u staveb nejčastěji:

- zastavěná plocha [m²],
- obestavěný prostor [m³],

³⁰ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7, s. 61.

³¹ *Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí*. Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců. Praha: 003/15/002/MPN.

- délka [m],
- pořizovací cena (k datu ocenění) za 1 m³ obestavěného prostoru, za 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky,
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby atd.),
- opotřebení stavby,
- způsob užívání stavby – soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání apod.,
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady apod.).

Pro výpočet znehodnocení, resp. opotřebení stavby je nezbytné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby,
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení,
- předpokládanou životnost (další trvání stavby),
- provedené opravy a výměny jednotlivých konstrukčních prvků,
- metodu výpočtu opotřebení.

Pro posouzení venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou jednotlivou venkovní úpravu. Hodnotu venkovních úprav lze také stanovit z hodnoty hlavních staveb procentním podílem, který je úměrný množství, způsobu a materiálovému provedení, ale také stavu a opotřebení venkovních úprav.³²

Samotné pozemky se pak posuzují na základě výměr uvedených v katastru nemovitostí nebo v geometrickém plánu a druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda atd.). Uvažuje se rovněž umístění (lokalita) pozemku v dané obci a u nezastavěných pozemků údaje z územně plánovací dokumentace. Oceňovaný pozemek je pak porovnáván s prodeji pozemků v dané lokalitě a navrhne se tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

³² Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí. Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců. Praha: 003/15/002/MPN.

Metoda porovnávací / srovnávací u pozemků musí být založena na dostatečném a relevantním souboru vstupních dat o primárně realizovaných cenách, pokud možno v posledním/nedávném období.

Za zcela specifický přístup je nutno považovat stanovení hodnoty pozemku, na kterém se nacházejí stavby jiného vlastníka.³³

2.4.1. Zjištění výchozí ceny stavby nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky

Výpočet věcné, nebo-li časové hodnoty se provádí nákladovou metodou s odpočtem opotřebení stavby. Dle ustanovení § 10 oceňovací vyhlášky se cena stavby zjistí vynásobením měrných jednotek a základní cenou. Cena stavby se pak vypočítá dle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp, \quad (8)$$

kde

CS cena stavby v Kč,

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P \quad (9)$$

I_T ... index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Na základě ustanovení § 11 oceňovací vyhlášky se cena stavby nákladovým způsobem zjistí podle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right), \quad (10)$$

kde

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

³³ Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí. Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců. Praha: 003/15/002/MPN.

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.

3. POPIS VYBRANÝCH LOKALIT

3.1. Základní informace o lokalitách

Pro účely práce a analýzu vlivu specifické lokality na cenu rezidenčních objektů byly vybrány lokality Sadová, Moravany u Brna a Pisárky, kde se výrazným způsobem promítá jedinečnost daných lokalit a ceny se zde pohybují velice vysoko. Jedná se o rozrůstající se lokality mimo centrální část Brna. Tyto lokality byly mimo jiné vybrány z toho důvodu, že s ohledem na výše uvedené je zde možnost vytvoření dostatečné databáze, a i přes značně vysoké ceny je zde velmi vysoká poptávka po bydlení. Naproti tomu byla do práce zahrnuta také lokalita Brno-Slatina, která je rovněž okrajovou částí s rostoucím potenciálem pro výstavbu rezidenčních objektů, přičemž by v další části práce měly být tři vybrané lokality srovnávány právě s městskou částí Slatina. Otázkou ovšem je, zda se ceny rezidenčních objektů budou v této oblasti vůbec nějak výrazně lišit.



Obrázek 1: Rozmístění lokalit ve městě Brně a okolí

A...Sadová

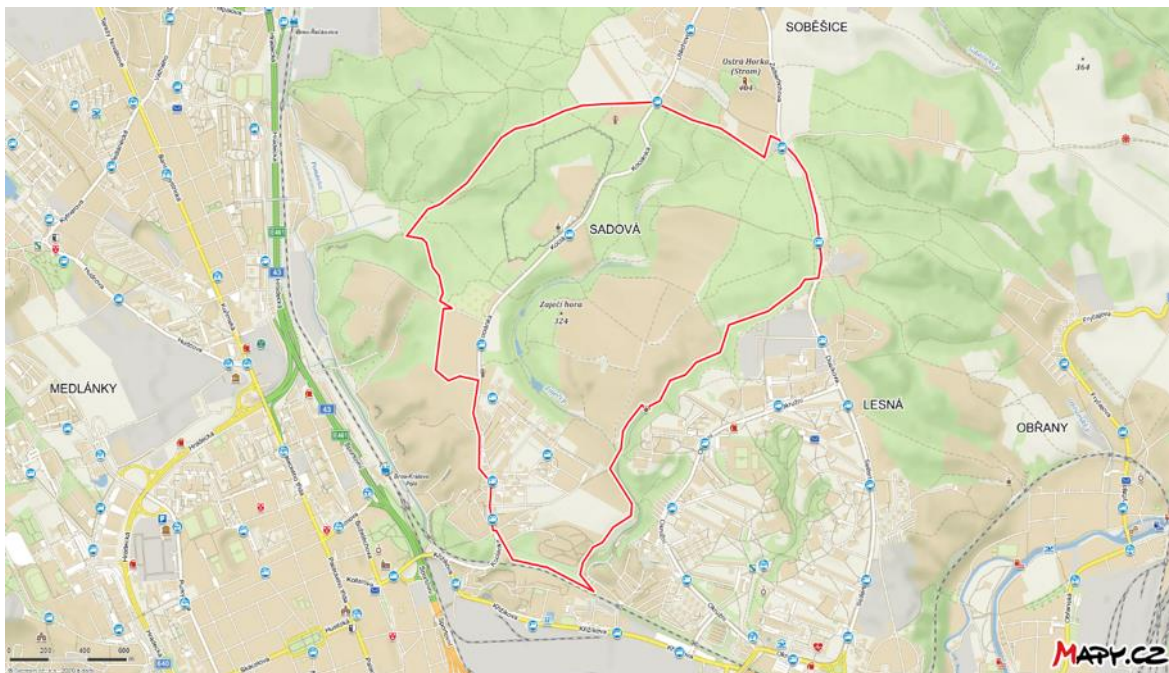
B...Moravany

C...Pisárky

D...Slatina

3.1.1. Sadová

Sadová je jednou z městských čtvrtí na severu statutárního města Brna, od listopadu 1990 náležející k samosprávné městské části Brno-Královo Pole. Katastrální území Sadové se rozkládá na ploše 2,82 km². Při posledním sčítání lidu žilo v na Sadové přibližně 500 obyvatel, nicméně v posledních letech vlivem nové výstavby počet obyvatel diametrálně vzrostl.



Obrázek 2: k.ú. Sadová

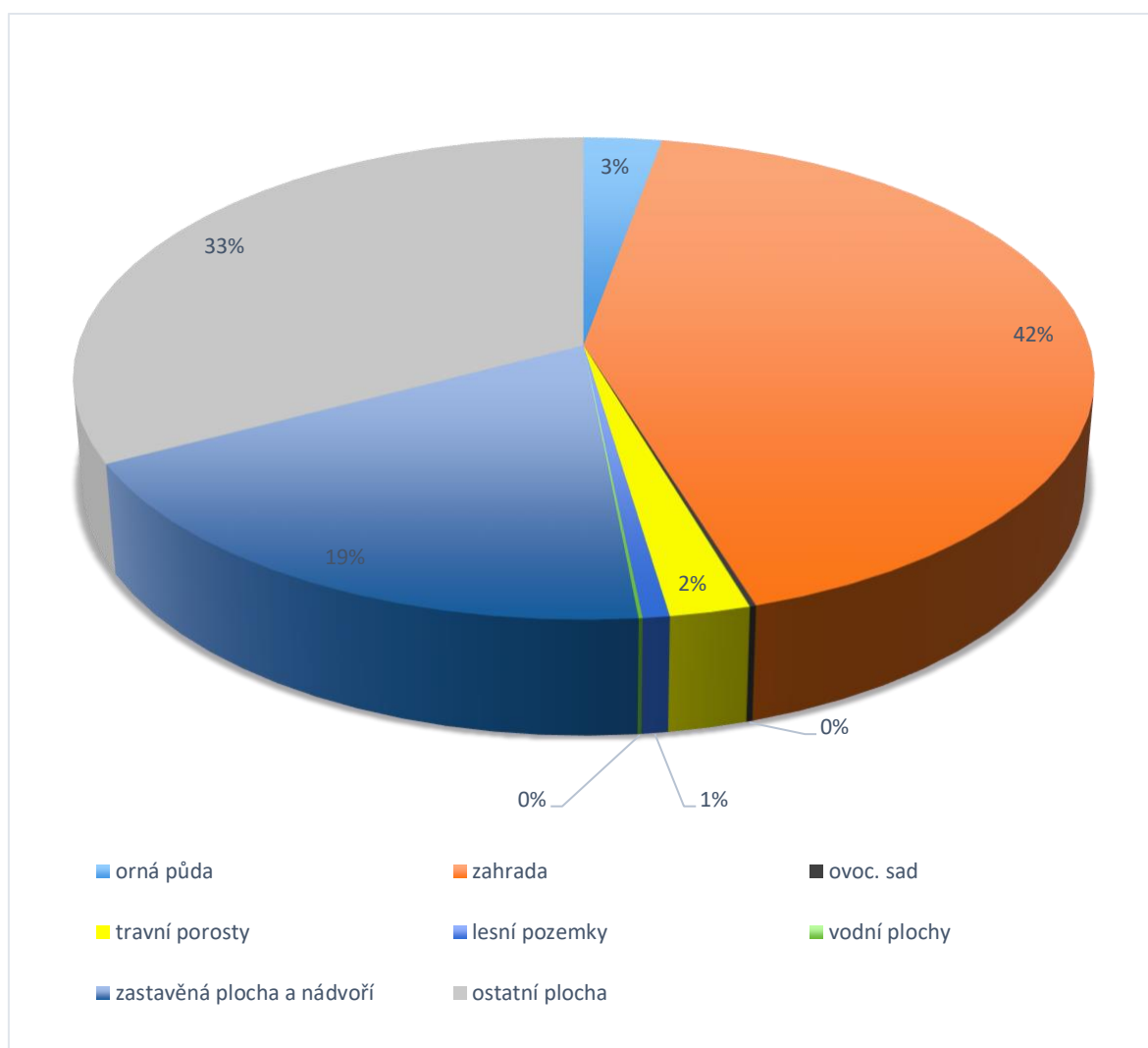
Oblast Sadová je rámci městské části Brno-Královo Pole, ale i celého Brna poměrně výjimečná tím, že její povrch má výrazné výškové rozdíly, neboť na území převažují lesy Kyselé a Zaječí hory, dále je zde zastoupeno výrazné množství zahrad a sadů. Zástavba zde ještě donedávna bývala poměrně řídká, převážně tvořená chatami, domovem důchodců, dvěma osamocenými několikapatrovými bytovými domy v ulici Kociánka a malým počtem rodinných domů, nicméně jak je v této podkapitole dále zřejmé, výstavba v této oblasti jde velmi rychle kupředu a ráz celé Sadové se každým rokem výrazně mění. Jak již bylo nastíněno, celá Sadová se rozkládá na kopcích, a to mezi Královým Polem a Soběšicemi. Zmíněná Zaječí hora se rozkládá přibližně ve středu katastru Sadové, kolem ní protéká v přilehlém údolí Zaječí potok, na němž se nacházejí tři rybníčky a několik jezírek. Ve východní části katastru Sadové se v údolí zvaném „U Antoníčka“, v těsné blízkosti hranice s Lesnou, nacházejí kaple svatého Antonína.

Co se dopravní obslužnosti Sadové týče, tak spojení s ostatními částmi Brna je zajišťováno v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Oblast je také obsluhována

prostřednictvím denních autobusových linek 43 a 57 a noční autobusové linky 93 zajišťovaných Dopravním podnikem města Brna.

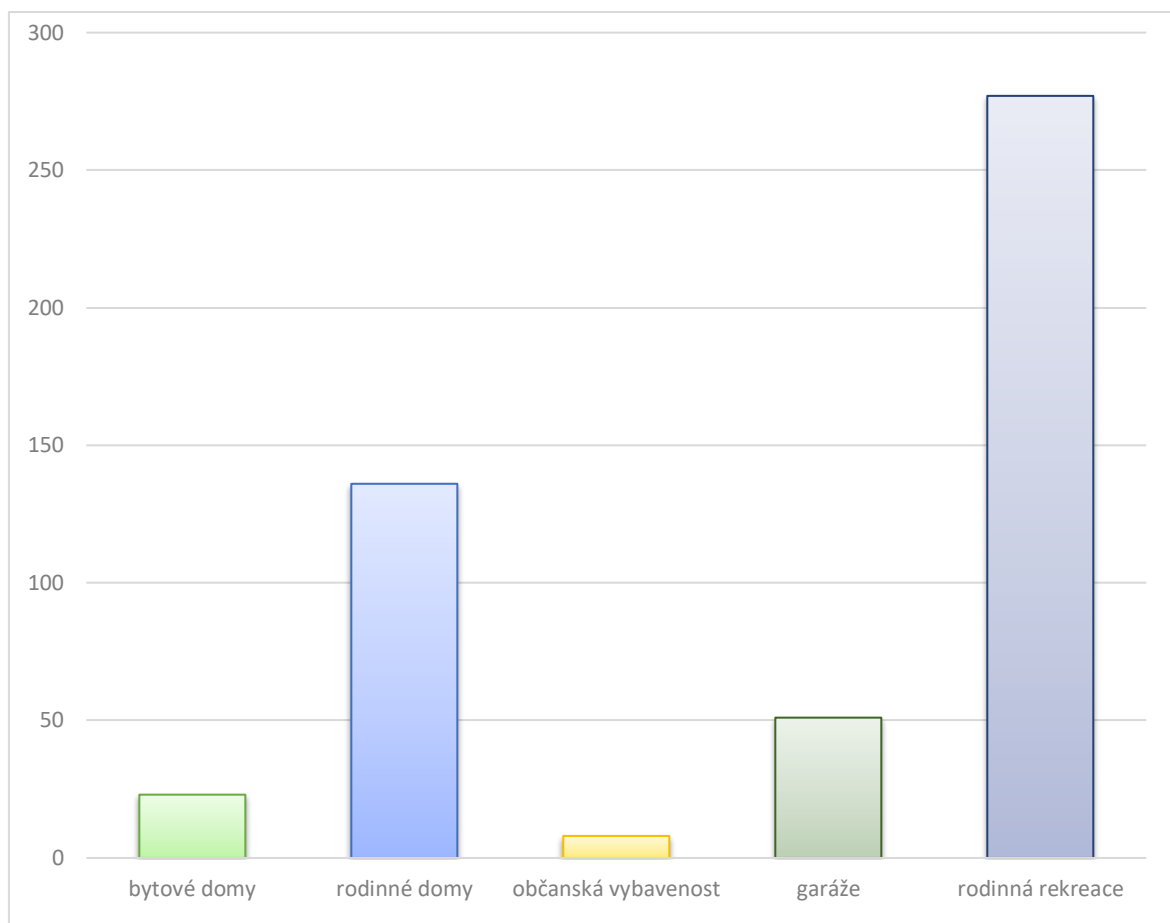
Vzhledem k tomu, že celá lokalita je v současné době velmi atraktivní, není žádným překvapením, že zde začalo vznikat velké množství nových obytných komplexů. První výstavba začala vznikat v říjnu roku 2008 v ulici Kostelní zmla, kde byl vybudován malý komplex řadových rodinných domů nazvaný „Nad Kociánkou“. Ve stejném roce začala rovněž výstavba rozsáhlého obytného komplexu „Panorama Kociánka“ východně od ulice Kociánka. Tento komplex počítá s ubytovacími kapacitami pro asi 600 obyvatel. Na jižních svazích katastrálního území Sadová rovněž začal v posledních letech vznikat obytný soubor „Premium“ či luxusní rezidenční bydlení „Brněnské terasy“.

V grafu č. 1 je vyobrazen podíl jednotlivých druhů pozemků dle KN v oblasti Sadová ke dni 23.2.2020. Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že zástavba na Sadové se velmi rychle rozrůstá, neboť zastavěná plocha a nádvoří zabírá téměř 1/5 všech pozemků, hojně jsou pak zastoupeny zahrady a ostatní plochy.



Graf 1: Podíl druhu pozemků v Sadové

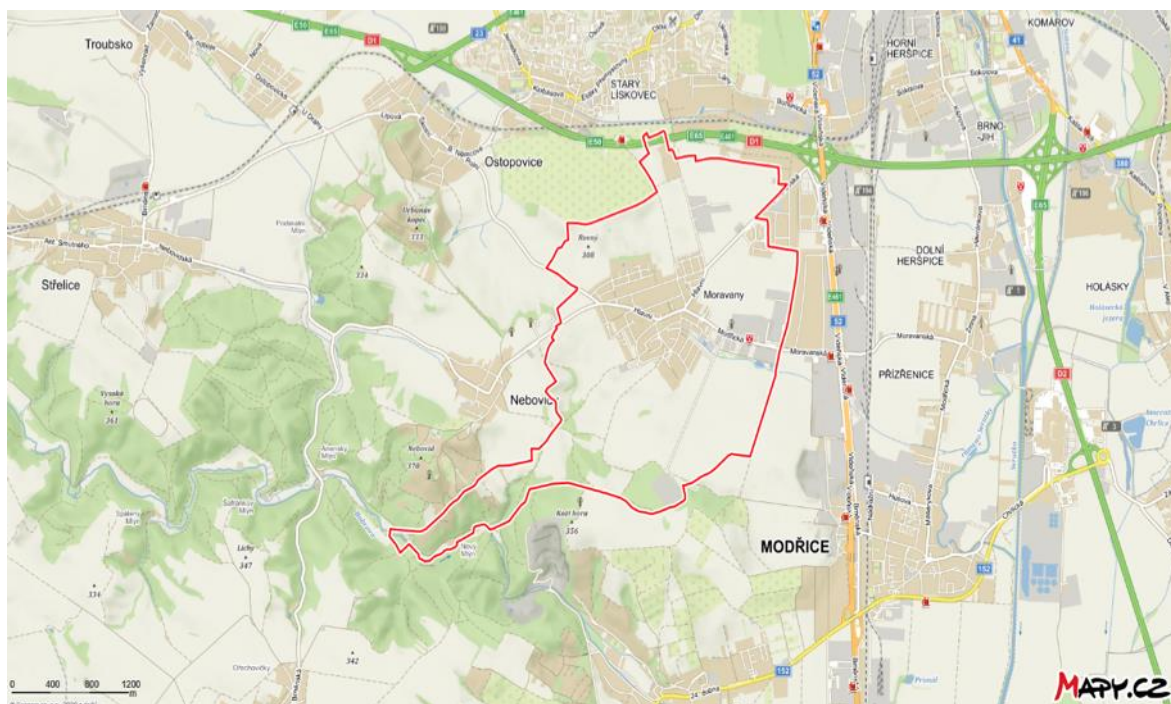
V dalším grafu je pak demonstrováno zastoupení jednotlivých druhů zástavby a vyjma objektu pro rodinnou rekreaci jsou velmi výrazně zastoupeny rodinné domy, kterých je zde 136. Bytových domů je v porovnání s ostatními objekty pouze 23, nicméně i tak jsou schopny nabídnout velké množství nových ubytovacích kapacit, neboť dle KN je zde evidováno již téměř 500 bytových jednotek. Vzhledem k rychlému růstu nové zástavby, a tudíž přílivu nových obyvatel, je naopak v oblasti velmi malé množství objektů sloužících k občanské vybavenosti, konkrétně pouhých osm. Ovšem ne všechny slouží k běžné potřebě každodenního života. Tento nedostatek je velkým problémem Sadové.



Graf 2: Počet stavebních objektů v území Sadová

3.1.2. Moravany

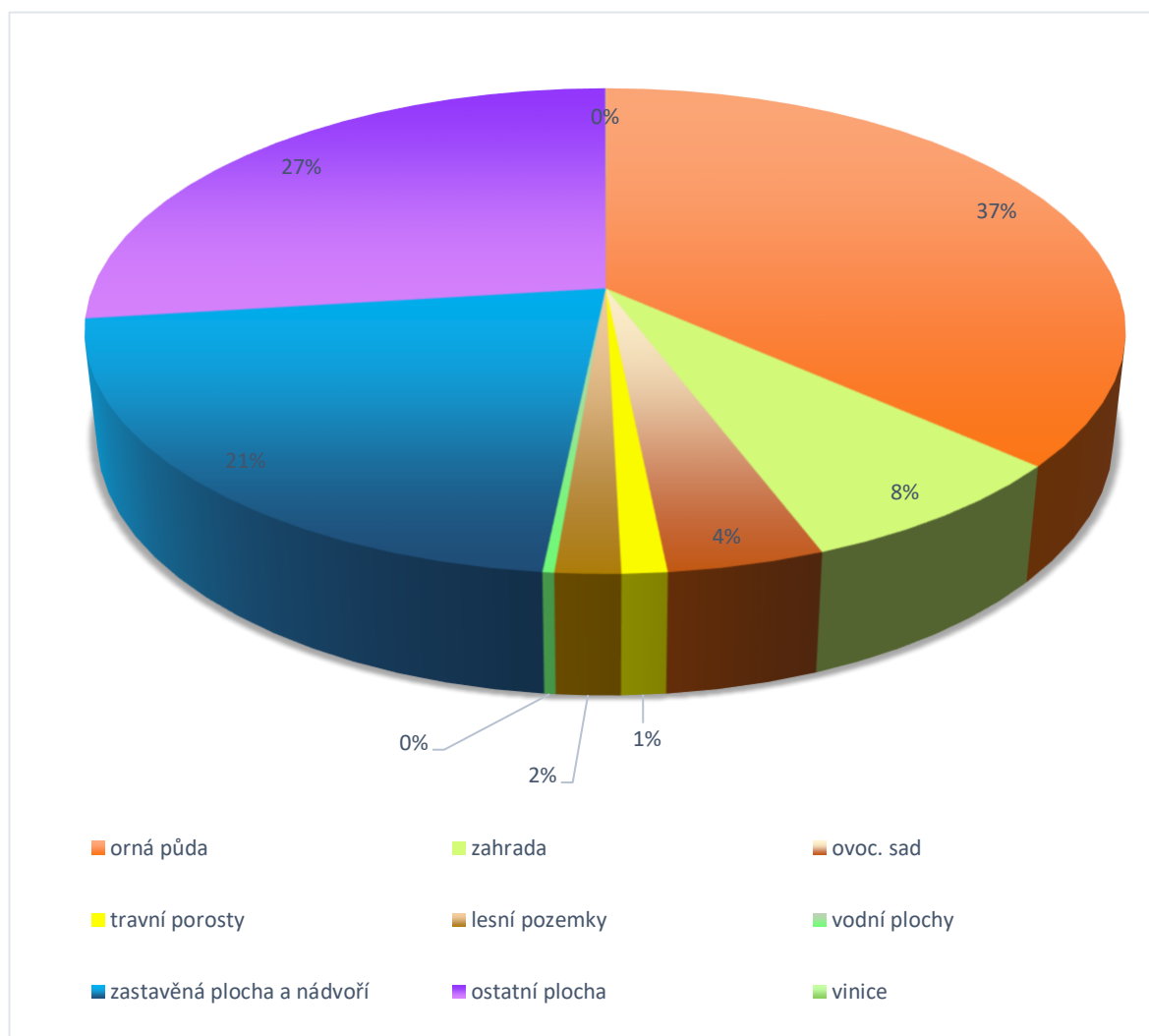
Moravany u Brna jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají se v katastrálním území Moravany u Brna, na okraji Dyjsko-svrateckého úvalu přibližně 6 kilometrů jihozápadně od Brna v nadmořské výšce 250 m. Žije zde přibližně 3 100 obyvatel. V obci jsou provedeny kompletní rozvody inženýrských sítí. Co se týče občanské vybavenosti, tak obec disponuje základní i mateřskou školou, dvěma praktickými lékaři, řadou restauračních zařízení, poštou či sportovišti. Nedaleko Moravan se nachází rovněž nákupní středisko FUTURUM.



Obrázek 3: k.ú. Moravany u Brna

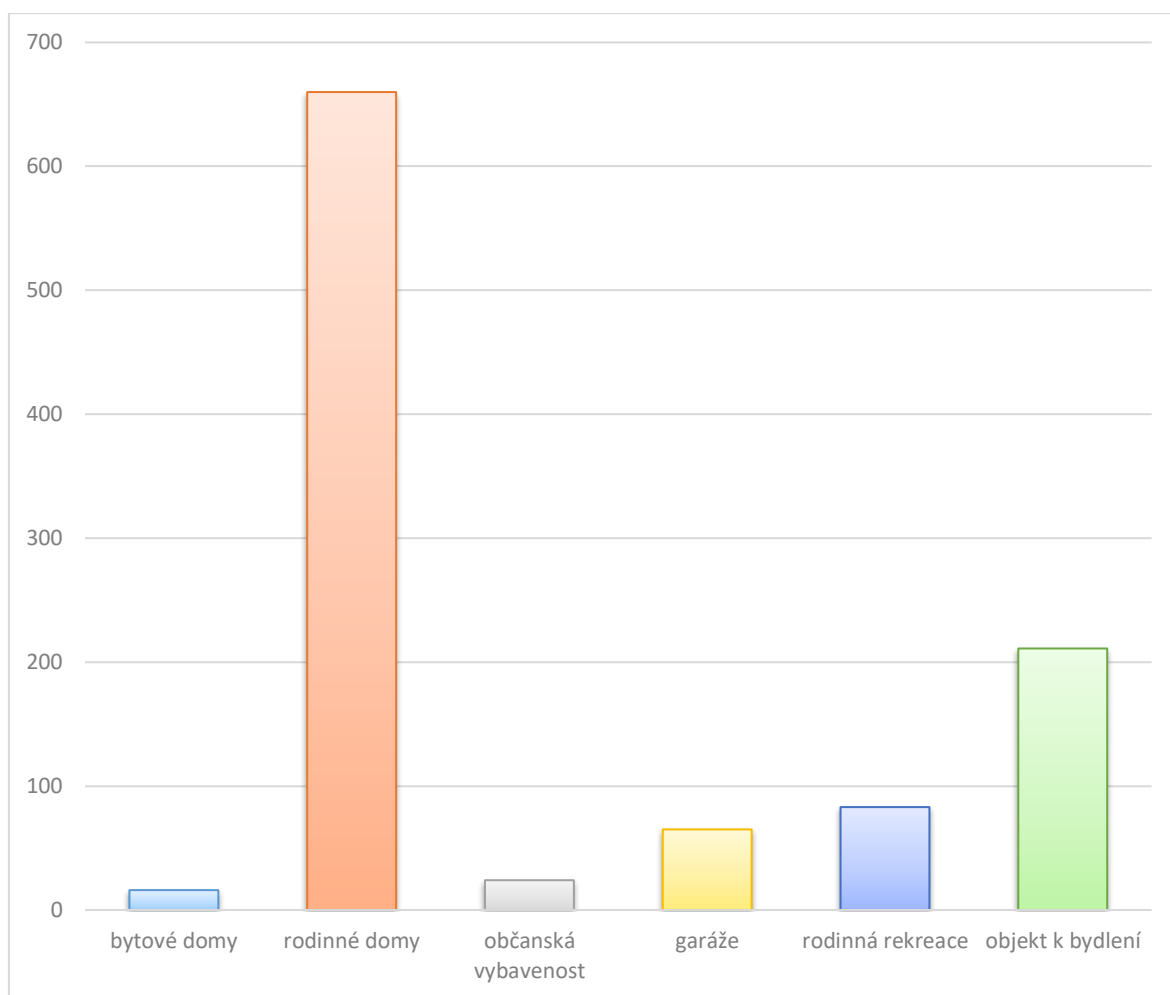
Moravany u Brna se v posledních letech staly velmi atraktivní lokalitou pro bydlení, neboť se nacházejí v těsné blízkosti města Brna s přímým dopravním napojením. S ohledem na zvyšující se poptávku po bydlení se zde začala výrazným způsobem rozvíjet výstavba jak rodinných, tak bytových domů. Moravany lze členit z hlediska výstavby de facto na dvě části – první část se nachází v těsné blízkosti obchodního centra FUTURUM, kde mimo starší zástavbu rodinných domů vznikly v posledních letech na základě developerských projektů komplexy bytových domů doplněné cca 50 řadovými rodinnými domy v ulicích Jabloňová a Višňová. Tato část tvoří jakési předměstí samotných Moravan, které tvoří druhou část, kde nalezneme převážně zástavbu rodinných domů, které vznikaly v posledních dvou desetiletích. Zejména okolí ulic Krátká, V Jámách, Švédské kříže a Žitná nabízí řadu nových rodinných domů, včetně komplexu řadových rodinných domů při ulici Švédské kříže. Za zmínku pak stojí také zástavba v ulici U Hájku, kde v posledních letech vyrostla luxusní honosná sídla.

V okolí Moravan se nachází rovněž řada průmyslových objektů, zejména pak na jihovýchodě území sídlí společnosti jako GUMEX, IMTOS, STAVPROJEKTA a jiné. Další průmyslové objekty se pak nachází na v severní části katastrálního území.



Graf 3: Podíl druhu pozemků v Moravanech u Brna

Graf č. 3 reprezentuje zastoupení jednotlivých druhů pozemků v obci, kdy největší zastoupení tvoří jednoznačně orná půda, což je zřejmé i ze satelitních snímků, resp. ortofotosnímků, kdy, ač přes rozšiřující se zástavbu, je v katastrálním území Moravany u Brna stále velké množství potenciálního území pro možnou výstavbu. Téměř polovinu všech druhů pozemků pak tvoří zastavěná plocha a nádvoří společně s ostatní plochou. Nezanedbatelnou část území pak pokrývají vinice, kterých je až 8 %.

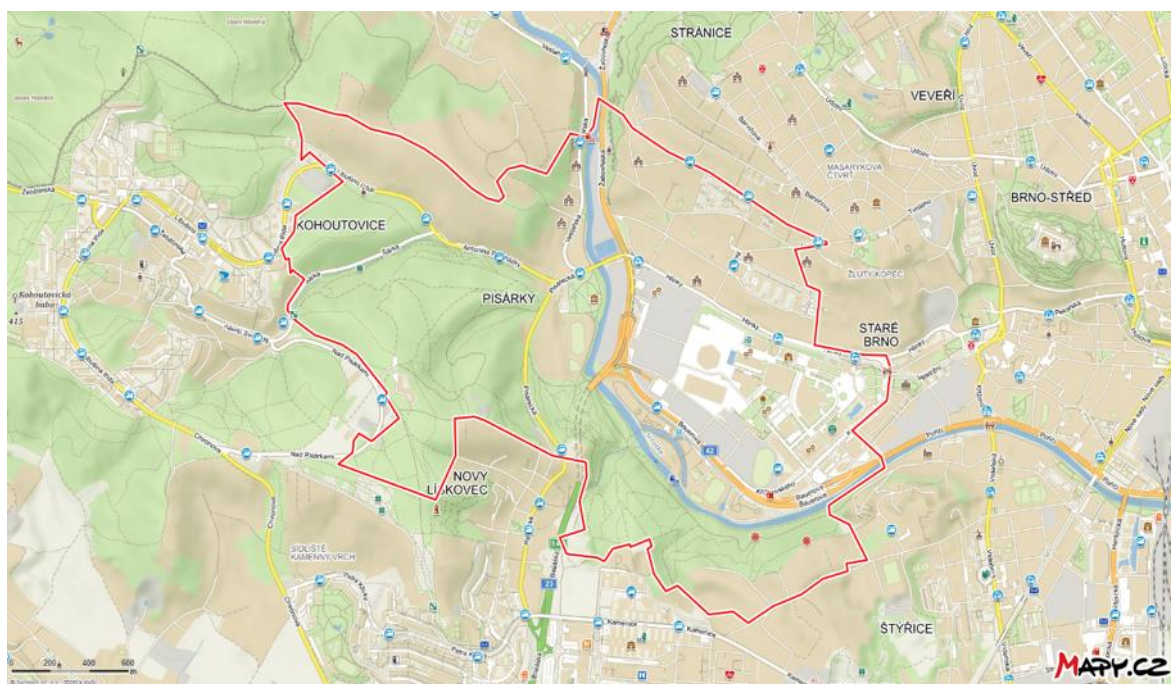


Graf 4: Počet stavebních objektů v území Moravany

Co se týče samotné zástavby, tak z grafu č. 4 je patrné, že největší podíl zaujímají rodinné domy, v podstatě lze říci, že výjma bytového komplexu při ulici Višňová, resp. Jabloňová je celé území obce zastavěno rodinnými domy, potažmo objekty k bydlení. Dle KN je však v Moravanech vedeno celkem 482 bytů.

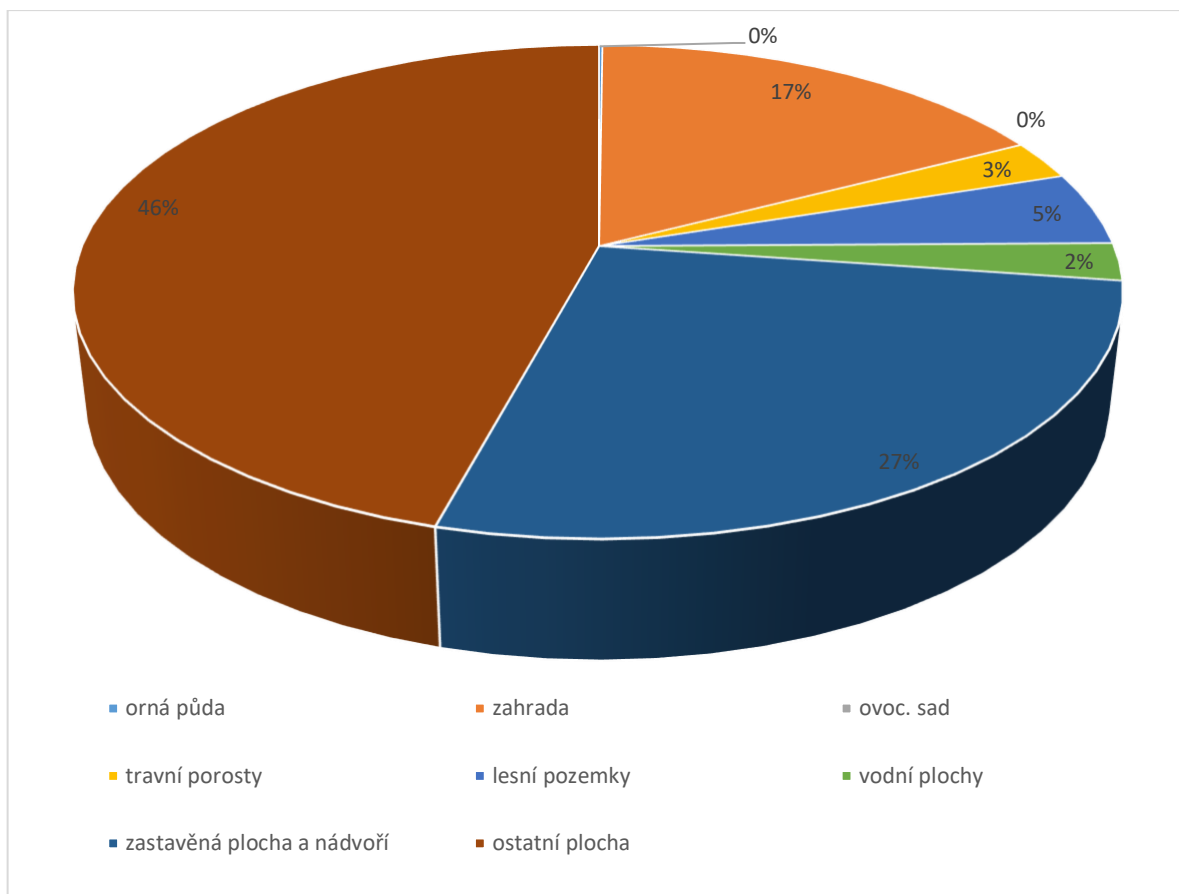
3.1.3. Pisárky

Pisárky jsou městská čtvrť ležící západně od centra statutárního města Brna. Katastrální území čtvrti má rozlohu 4,67 km², přičemž převážná část území dnešních Pisárek byla k Brnu připojena v roce 1850. Od roku 1990 je území Pisárek rozděleno mezi 3 samosprávné městské části, přičemž většina území spadá pod Brno-střed, západní část dále pod Brno-Kohoutovice a malá část na severovýchodě pak náleží pod městskou část Brno-Jundrov. Na území Pisárek žije přibližně 2600 obyvatel.



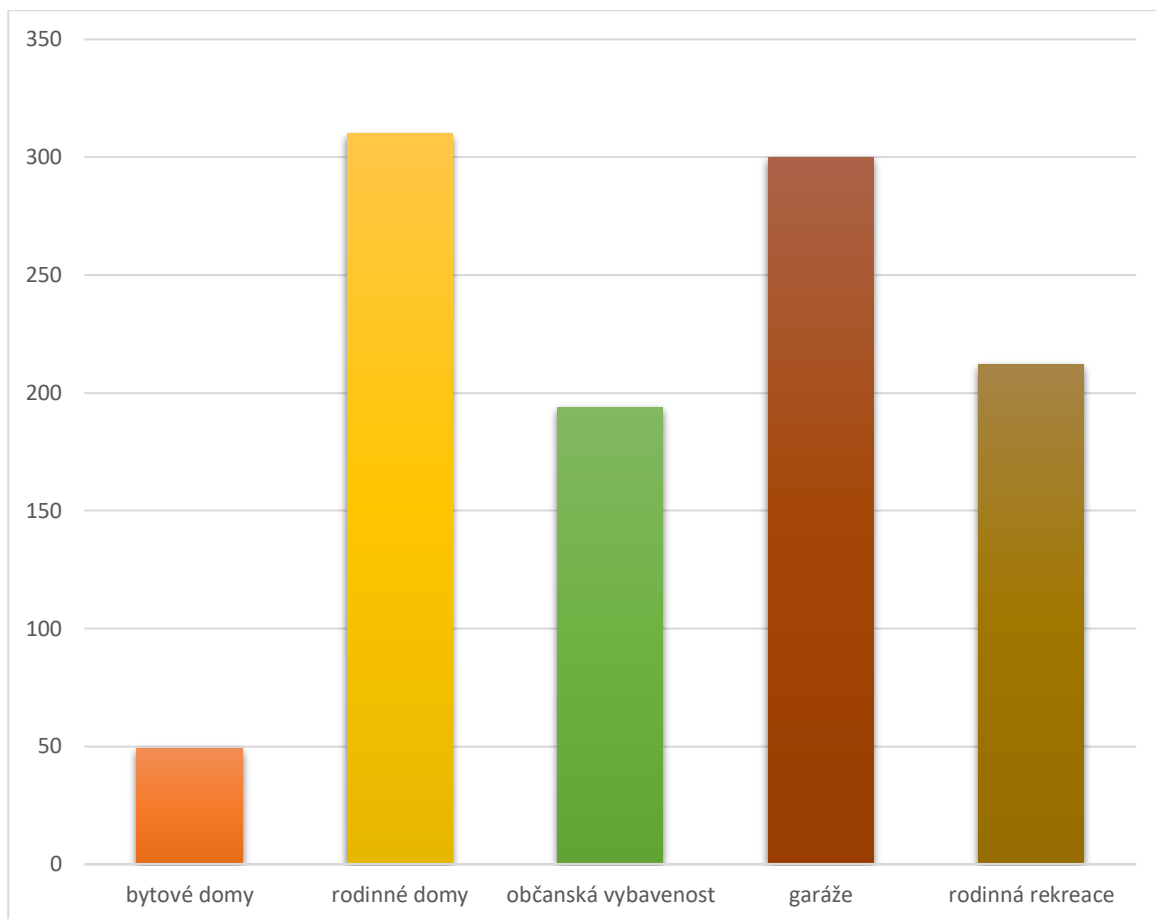
Obrázek 4: k.ú. Pisárky

Značnou část území Pisárek zabírá již od roku 1928 areál zdejšího mezinárodně významného Brněnského výstaviště (BVV), které se nachází ve východní části katastrálního území. Napříč celým územím této městské čtvrti protéká také řeka Svatava, na jejímž pravém břehu se nedaleko areálu výstaviště nachází pavilón brněnského Anthropolu, v němž se nachází stálá expozice o vývoji člověka. Mezi další významné stavby na území lze zařadit rekreační areál Riviéra v okolí řeky, dále hotel Holiday Inn, velodrom, generální konzuláty Litevské republiky, resp. Ruské federace. Je zde také nová tramvajová vozovna, v níž zde také sídlí i Dopravní podnik města Brna. V následujících letech se počítá na území výstaviště poblíž pavilonu Z výstavba multifunkční hokejové haly.



Graf 5: Podíl druhu pozemků v Pisárkách

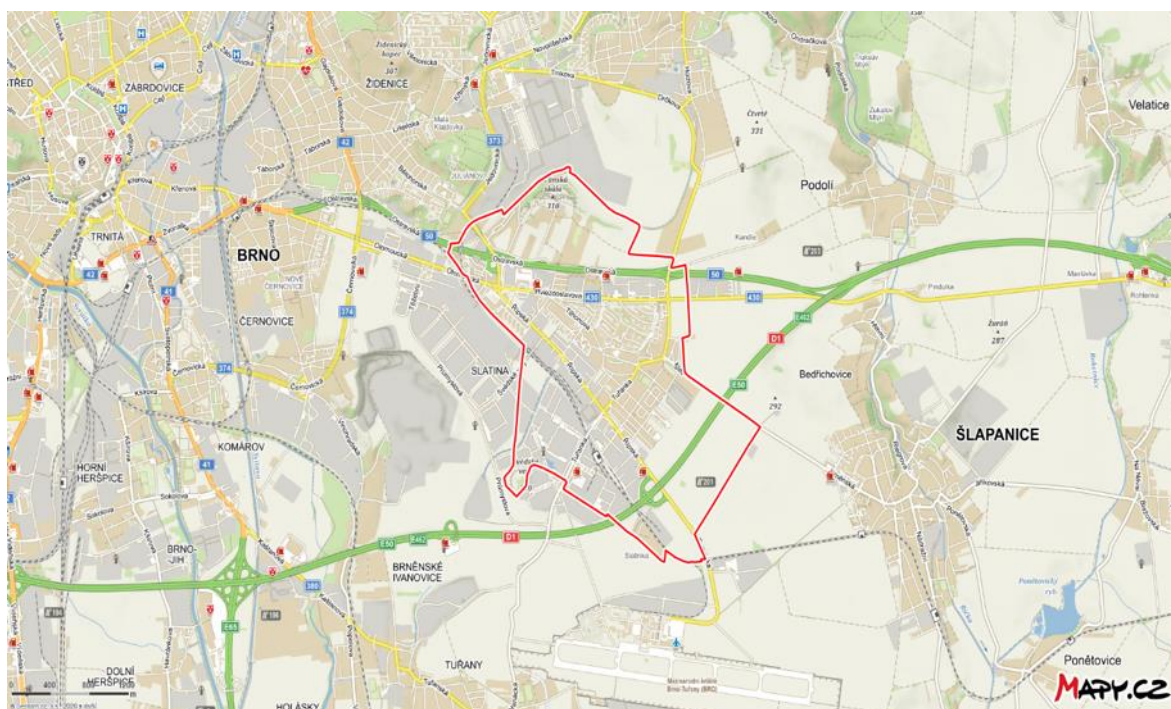
Z grafu č. 5 je zřejmé, že největší podíl pozemků připadá opět na ostatní plochu společně se zastavěnou plochou, což je dáno jednoznačně faktem, že velká část území je zastavěna brněnským výstavištěm, popřípadě dalšími areály, jako je výše zmíněná tramvajová vozovna, areál Riviéra apod. Výrazně je zde zastoupena také zástavba rodinných domů, což vyplývá z následujícího grafu č. 6. V této lokalitě se zejména při ulici Hlinky, ulici Veslařská a Hroznová nachází řada vil, včetně například Vily Stiaštní nebo Münzeho vily. Naopak bytových domů je v této oblasti méně, konkrétně dle KN je to pouze 49 bytových domů. Je ovšem nutné brát v potaz, že se v posledních letech začíná i v této oblasti budovat velké množství nových bytových domů, převážně v rámci developerských projektů. Mezi v poslední době realizované patří zejména bytový dům Neumanka případně nyní budovaný komplex Hippokrates.



Graf 6: Počet stavebních objektů v území Pisárky

3.1.4. Slatina

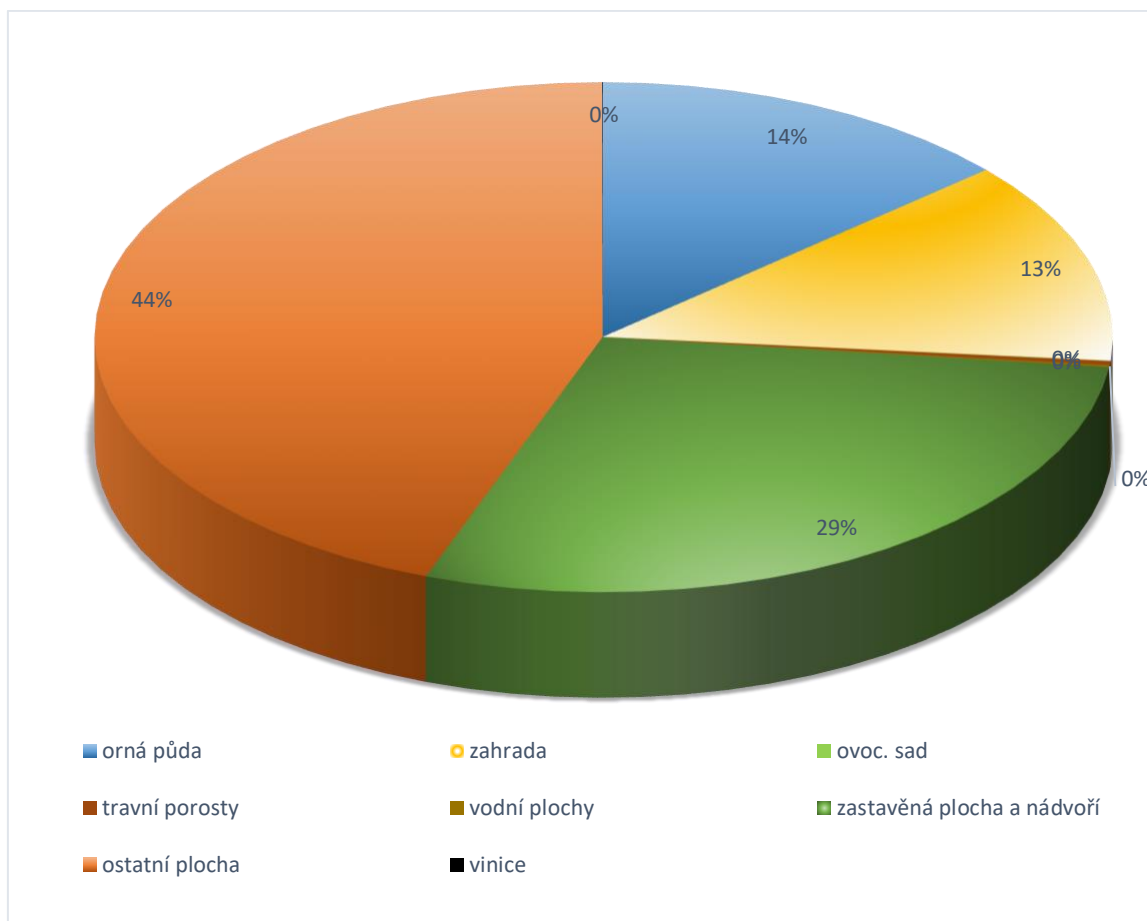
Slatina je historická obec, městská čtvrť a katastrální území, a současně od roku 1990 pod názvem Brno – Slatina také městská část rozkládající se na východním okraji statutárního města Brna. I přesto, že má Slatina, jakožto městská část, městský charakter, má dosud stále velice dobře zachované původní vesnické jádro nacházející se přibližně uprostřed území, které vznikalo v okolí Přemyslova náměstí. Jižně od původní vesnické zástavby se rozkládá řadová rodinná zástavba, která vznikala převážně za dob První republiky. Naopak severní část území je zastavěna zdejším panelovým sídlištěm na západě sousedícím se skupinou činžovních domů vzniklých v 60. letech minulého století. Kromě zástavby rodinných, resp. bytových domů je dnešní území Slatiny hojně využíváno a zastavěno průmyslovými objekty.



Obrázek 5: k.ú. Slatina

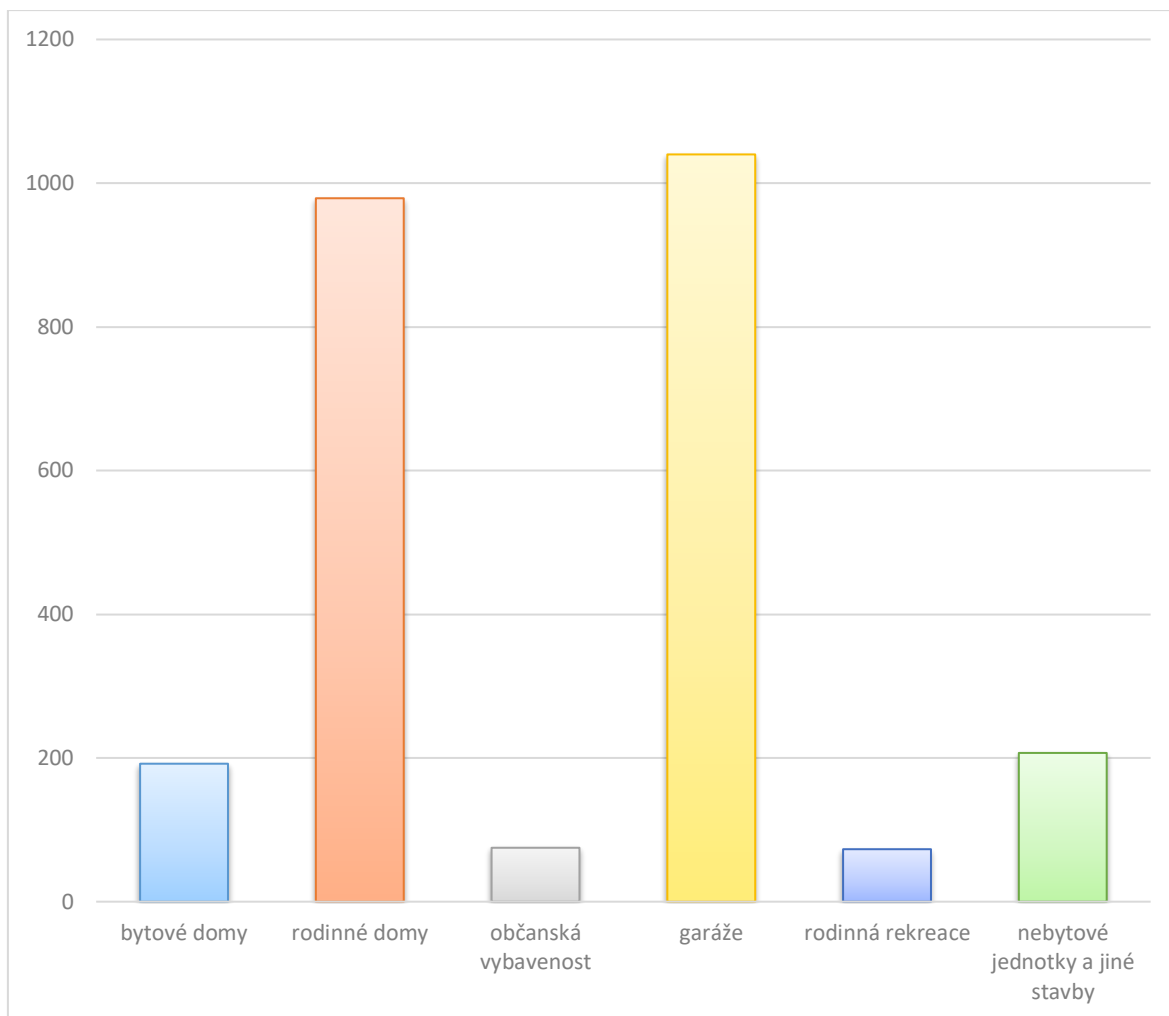
Graf č. 7 reprezentuje podíl druhů pozemků v k.ú. Slatina. Největší podíl opět představuje ostatní plocha společně se zastavěnou plochou, dohromady téměř 3/4 všech pozemků. Největší plochu, téměř polovinu, zaujímá právě ostatní plocha, neboť ve Slatině se nachází velké množství průmyslových areálů, a to konkrétně v její jižní části v okolí železnice a blízkého napojení na dálnici D1. Zastavěná plocha pak tvoří cca 1/3 pozemků, přičemž hlavní zástavba se nachází ve středu území v okolí ulic Tuřanka a Hvězdoslavova, kde nalezneme především starší zástavbu rodinných domů. Severní část v okolí ulice Hvězdoslavova zaujímá slatinské sídliště a nová zástavba bytových domů se nachází v blízkosti dálnice při ulicích Ponětovická, Kobylnická, Moutnická a Křehlíkova. Značnou

část však ještě stále tvoří orná půda a zahrady, které jsou situovány v oblasti Stránské skály, ale také v těsné blízkosti dálnice D1, kde je stále dostatek prostoru pro rozšiřování zástavby.



Graf 7: Podíl druhu pozemků ve Slatině

Výše uvedené se do jisté míry promítá i do následujícího grafu č. 8, kdy výrazný počet zaujímají nebytové jednotky a zejména pak garáže, což je dáno množstvím průmyslových areálů a staveb na území. Dle KN se pak ve Slatině v současné době nachází 192 bytových domů jejichž drtivá většina se nachází jednak ve staré sídlištní zástavbě na severu území a jednak v oblasti ulice Kigginsova a výše zmíněných Moutnická, Ponětovická či Kobylnická, kde zejména v posledních letech přibýlo značné množství nových bytových domů. Co do počtu bytových jednotek, tak ve Slatině je evidováno více jak 3 100 bytů. Největší podíl objektů k bydlení však stále zaujímají rodinné domy, kterých je na území téměř 1 000, především tedy ve středu městské části.



Graf 8: Počet stavebních objektů v území Slatina

3.2. Historický vývoj

3.2.1. Sadová

Katastrální území Sadová vzniklo ve srovnání s ostatními katastrálními území v Brně relativně v nedávné době, neboť Sadová vznikla uměle při zásadní druhé katastrální reformě Brna, která byla provedena v letech 1966-1969. Území vzniklo ze severovýchodní části původního katastrálního území Královo Pole a částečně některých částí katastrálních území Obřany a Soběšice. Od této doby až do roku 1990 byla Sadová součástí tehdejšího městského obvodu Brno V. V dřívějších dobách sloužilo území Sadové jako rezerva pro další panelovou výstavbu. Po sametové revoluci se 24. listopadu 1990 stala součástí nově ustavené samosprávné městské části Brno-Královo Pole.³⁴

³⁴ Sadová. In: wikipedia.org [online]. Editováno: 20.3.2020. [cit. 2020-04-06].

3.2.2. Moravany

První zmínka o obci pochází již z roku 1289, kdy Dětrich z Kněžic daroval patronát moravanského kostela premonstrátskému probošství v Kněžicích. Od poloviny 14. stol. až do Josefínských reforem byla obec plně vlastněna klášterem cisterciáček na Starém Brně.

Až do osvobození v roce 1945 žilo v obci převážně německé obyvatelstvo, které bylo po roce 1945 odsunuto a v obci se zásadně změnil její dosavadní ráz. Obec pak byla dosídlena občany z okolních vesnic, pozbyla tím tak svoji národní identitu a kulturně splynula s městem Brnem. Stala se obcí příměstského charakteru vystupující pod názvem Moravany. Dominantou obce je rovněž kostel sv. Václava, přičemž první zmínky o něm pocházejí z roku 1298.³⁵

3.2.3. Pisárky

Až téměř do 18. století bylo území dnešních Pisárek téměř bez zástavby. První osada vznikla až v 19. století kolem Kamenného mlýna na levém břehu Svratky. V západní části území se se nachází les, zatímco na svazích Žlutého kopce v severní části se rozkládaly zahrady a vinice.

V 70. letech 19. století pak již započala prvotní výstavba vil ve Veslařské ulici, která vyvrcholila v 80. letech 19. století. Další rozvoj výstavby přichází v 80. letech 19. století ve střední a západní části ulice Hlinky. V těchto letech byla na této ulici vystavěna také Hechtova vila, ve které dnes sídlí konzulát Ruské federace. Zbývající část Pisárek byla k Brnu připojena roku 1919. Velice významné pro tuto oblast byly roky 1926-1928, kdy bylo v Pisárecké nivě vybudováno mezinárodně významné Brněnské výstaviště, které však bylo během druhé světové války těžce poškozeno a obnoveno následně v letech 1949-1950.

Jako samostatné katastrální území vznikly Pisárky až během druhé katastrální reformy města koncem 60. let minulého století. Roku 1990 bylo jejich území rozděleno mezi městské části Brno-Kohoutovice a Brno-střed. Roku 2014 byla k Pisárkám připojena malá část území dříve spadající pod městskou část Brno-Bohunice. V současnosti se mimo jiné uvažuje o realizaci projektu sportovně-rekreační oblasti Pisárky, která by se měla nacházet za budovou Anthropos.³⁶

3.2.4. Slatina

Slatina existovala již ve 13. století jako zemědělská ves, přičemž první dochované zmínky o území jsou z roku 1247. V dalších obdobích docházelo k častým změnám majitelů. Slatina se téměř až do konce minulého století dělila na dvě části – zemědělskou (dnes okolí Přemyslova náměstí) a dělnickou.

³⁵ *Historie*. Oficiální stránky obce Moravany u Brna [online]. Publikováno: 10.3.2015. [cit. 2020-02-06].

³⁶ *Pisárky*. In: wikipedia.org [online]. Editováno: 20.3.2020. [cit. 2020-04-06].

Výstavba rodinných domů se v území začala rozšiřovat již před první světovou válkou, a to v okolí ulice Tuřanka ve směru do Líšně, dále v okolí silnic směrem k Tuřanům a k centru Brnu. Slatina byla připojena k Brnu rok po vzniku samostatné Československé republiky v roce 1919, kdy město v rámci pozemkové reformy vykoupilo slatinský dvůr s příslušnými polnostmi a rozparcelovalo jej z části k pronájmu zdejším rolníkům, z části bylo parcely využity pro výstavbu rodinných domků. To umožňovalo další rozvoj a rozšíření obce. Další vlna rozvoje Slatiny nastala až po druhé světové válce, kdy již v roce 1948 byla uvedena do provozu první trolejbusová linka. V padesátých letech byla zástavba rodinných domků rozšířena na východní stranu obce. V šedesátých letech pak vznikly první činžovní bloky na západní straně směrem k Brnu. O dalších 10 let později pokračovala výstavba i směrem na jih. Nejzásadnější změna pro celé území však přišla až následně, kdy bylo až do 80. let vybudováno sídliště s panelovými domy. Počet obyvatel se téměř ztrojnásobil a přesáhl 9000. S tím souvisela i občanská vybavenost zahrnující zejména mateřské školky, velké základní školy, obchodní středisko Slatinka a jiné. Během následujících let byla do sídliště zavedena druhá trolejbusová linka. Další významný rozvoj celkové občanské vybavenosti a ostatních služeb přineslo období po listopadovém převratu v roce 1989 vlivem rozvoje soukromého sektoru.³⁷

37 Městská část Brno-Slatina. *Městská část - historie a současnost Slatiny*. In: *mcslatina.cz* [online]. Publikováno: 14.9.2007. [cit. 2020-01-14].

4. ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plánování je v České republice upraveno Stavebním zákonem, který však zejména ve stavebním řízení působí kolikrát velmi zmatečně a nepřehledně.

Cílem samotného územního plánování je, aby veškeré dotčené změny území byly řešeny, pokud možno, soustavně a komplexně za pomoci nástrojů územního plánování a došlo tak k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Hlavním úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území s ohledem na urbanistické, architektonické a archeologické dědictví. Současně reflektuje soulad mezi rozvojem území a vytvářením podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatelstva napříč generacemi.³⁸

K dosažení cílů a úkolů územního plánování slouží již zmíněné nástroje územního plánování, a to jak na úrovni národní, regionální, tak místní. Mezi tyto nástroje řadíme územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí.³⁹ Pro tuto práci jsou však zásadní nástroje územně plánovací dokumentace sestávající ze zásad územního rozvoje, regulačního plánu, ale především územního plánu, který stanovuje urbanistickou koncepci na úrovni obcí, dále ochranu hodnot obecního území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny, či koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán dále vymezuje zastavěné území, plochy, zejména pak zastavitelné plochy a plochy k přestavbě určené. Pro veřejně prospěšná opatření a stavby stanovuje územní plán podmínky pro využití výše uvedených ploch. Územní plán se vydává pro celé území obce a zpřesňuje tak a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a politikou územního rozvoje na úrovni státu.

Pro oblasti Sadová, Slatina a Pisárky je jednotný územní plán, a to územní plán pro celé město Brno, obec Moravany má pak svůj vlastní územní plán, na jehož základě je možné realizovat výstavbu rezidenčních a jiných objektů. Je zřejmé, že územní plán je zpracován v různé kvalitě a provedení, především pak v jiné době. Proto je zbytek kapitoly věnován jednotlivým územním plánům, jejich nedostatkům a vlivům na vývoj zástavby v příslušné obci.

³⁸ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7, s. 25.

³⁹ tamtéž, s. 26

Brno

Územní plán je v současné době velkým problémem města, neboť poptávka po bydlení a nedostatek volných bytů vybízí k budování nových ubytovacích kapacit, nicméně dle aktuálního územního plánu to není dost dobře možné. Současně platný územní plán byl schválen již 3.listopadu 1994 a ve znění vydaných změn ÚPmB a je tedy dodneška platný. Aktualizace územního plánu, resp. jeho nová podoba je v současné době velmi diskutovaným tématem, z čehož rovněž vyplývá, že nový územní plán a s tím nové rozdělení využití ploch, bude ještě delší dobu beze změn. Blíže je však rozebrán současný územní plán i koncepce toho nového dále v textu.

Současný stav ÚP:

Dle současného územního plánu města Brna zaujímají rezidenční plochy největší část území města Brna, což je vzhledem k charakteru města, obyvatelstvu apod. logické. Bydlení ve městě Brně je z hlediska rozsahu ploch nejvíce zastoupeno bydlením v rodinných domech, které tvoří až 57 % z celkových ploch bydlení. V rodinných domech se nachází necelých 18 % z celkového počtu bytových jednotek a žije v nich asi 18 % všech obyvatel, přičemž hustota obyvatel v rodinných domech tvoří asi 51 obyvatel na 1 hektar. Rozsah ploch bydlení v bytových domech tvoří 34 % celkových ploch bydlení, kde se nachází 74 % z celkového počtu bytových jednotek na území města a žije v nich téměř 3/4 obyvatel s hustotou obyvatel v téměř 340 obyvatel na hektar žijících v bytových domech. Co se týče průměrné obloženosti bytů ve městě Brně, tak na 1 bytovou jednotku připadá 2,2 obyvatel.⁴⁰

Z ÚPmB také vyplývá, že vesnická zástavba si i dodnes zachovává svůj charakter v okrajových částech města, kde představuje jádra sídelní struktury v dnes již kompaktním městě. Typickými příklady takových částí jsou zejména Slatina, Líšeň, Maloměřice, Řečkovice, Žabovřesky, Komín, Jundrov, Kohoutovice, Nový a Starý Lískovec, Horní a Dolní Heršpice, Komárov. Tato historická centra původních vesnic na okrajích města mají specifické postavení významné pro pocit sounáležitosti obyvatel s místem, což z nich nezřídka kdy dělá velmi atraktivní lokality pro bydlení.

Bydlení v kompaktním městě je představováno funkčně i prostorově stabilizovanou blokovou strukturou, charakteristickou pro městskou výstavbu v 19. století a v 1. polovině 20. století. Tato struktura je patrná především v sekundárním prstenci zástavby kolem historického jádra s výjimkou

⁴⁰ Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna. In: *brno.cz* [online]. Brno: Statutární město Brno, 2020. [cit. 2020-04-11].

jižního segmentu zasaženého negativním dopadem bariéry železničního uzlu. Centrum města představuje hlavní jádro prostorové i funkční stabilizace.

Zvýšený objem výstavby rodinných domů v začátku 90. let minulého století se odehrává především v okrajovém prstenci, na suburbiích města, čímž vznikají nové obytné satelity rodinného bydlení. Většinou však tyto zástavby nevznikají jako nové funkčně samostatné obytné celky, ale obklopují původní urbanistickou strukturu vesnic v okolí města, zejména jde o okolní obce Bílovice, Soběšice, Jehnice, Ořešín, Útěchov, Rozdrojovice, Žebětín, Kníničky.⁴¹

V souladu s ÚPmB z roku 1994 začala být rovněž budována koncem 90. let 20. století a na počátku 21. století bytová výstavba, která převážně navazuje na zastavěná území okrajových částí Lesná, Kamenný vrch, Líšeň, Medlánky, Komín, nebo využívá proluky ve stabilizovaných plochách, pouze výjimečně dochází k zahušťování stávající zástavby.

Bydlení zahrnující ve svých objektech a plochách další doplňkové funkce je soustředěno do centra města a kolem významných městských radiál, potažmo je součástí subcenter v těsném okolí centra města, jako je Královo Pole, Žabovřesky, Husovice, Židenice atd.

Svou specifickou úlohu v brněnské zástavbě zaujímají též sídliště, která jsou formou bydlení, ve kterých žije téměř polovina obyvatel města. Samostatně fungující obytné celky jsou doplněny potřebnými doprovodnými funkcemi, jako školská zařízení, obchody, sportovní vyžití a ve většině případů úplně potlačily původní vesnickou strukturu (Lesná, Bystrc, Kohoutovice, Líšeň, Bohunice). V sídlištích navazujících na původní strukturu je příznivě dochována původní struktura snad jen v městských částech Slatina, Žabovřesky, Komín, Jundrov, Juliánov. Tato území vykazují rozdílnou kvalitu obytného prostředí a potýkají se s problémy, které přináší zvýšená koncentrace obyvatel na malém území. Tyto problémy jsou způsobeny zejména chybějícími a potřebnými parkovacími stáními, údržbou veřejné zeleně, dalším zahušťováním půdními nástavbami, sociálními problémy apod.⁴²

Platný územní plán předpokládal nárůst počtu obyvatel města pro rok 2000 na 403 - 407 tisíc obyvatel, následně pak pro rok 2010 až na 420 - 430 tisíc obyvatel. Ve skutečnosti však došlo k mírnému demografickému poklesu celkového počtu obyvatel města. Stav obyvatel ve městě Brně dle ČSÚ dosáhl v roce 2008 stavu 370 592 obyvatel. V současnosti je to k 1.1.2020 381 346 obyvatel.

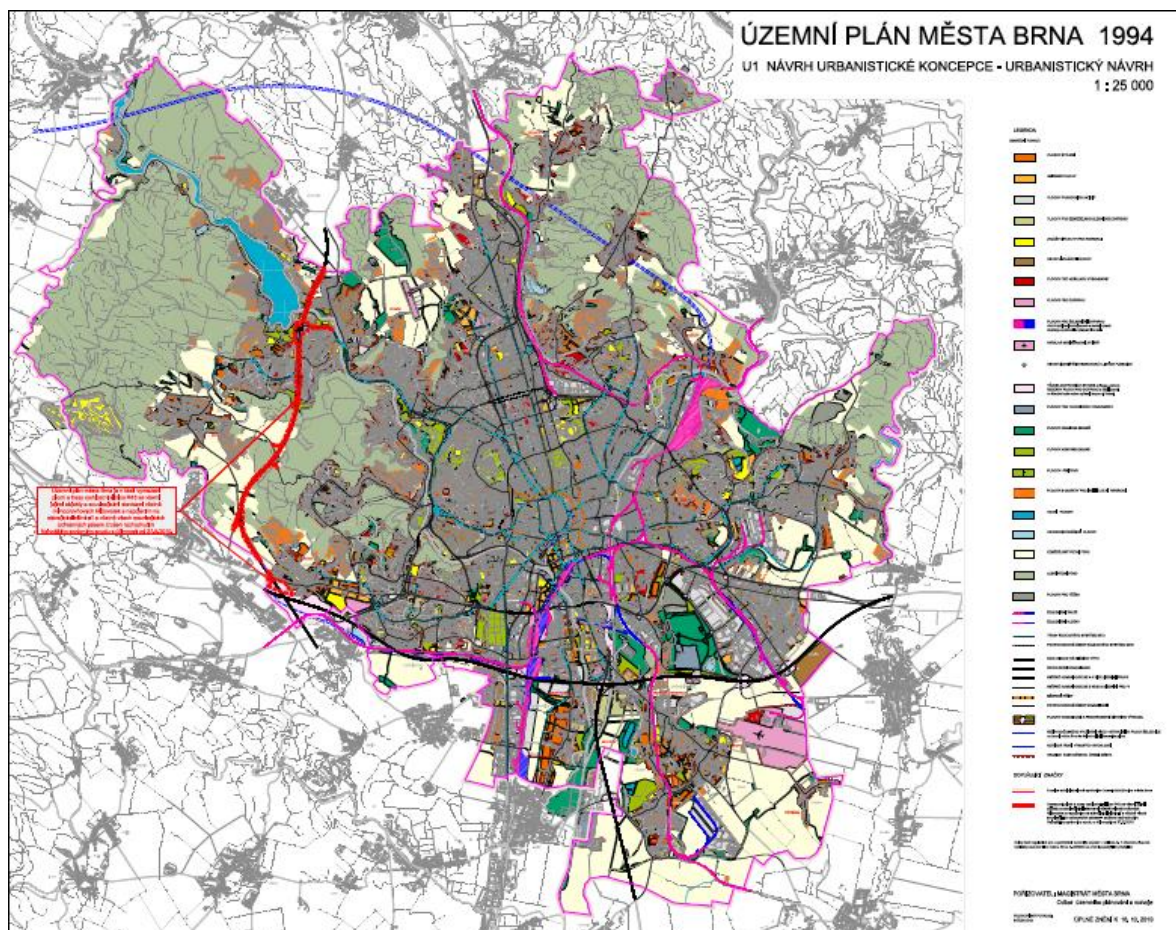
Z výše uvedeného tak lze analyzovat současnou využitelnost a snad také neaktuálnost a nedostatečnost nynějšího územního plánu:

41 Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna. In: *brno.cz* [online]. Brno: Statutární město Brno, 2020. [cit. 2020-04-11].


















42 tamtéž

- Z celkové nabídky původních návrhových ploch bydlení (navržených územním plánem v roce 1994) bylo dosud využito pouze cca 30 %, nedošlo k naplnění ploch navržených pro rozvoj bydlení.
- Naproti tomu přibýly plochy bydlení na původně jiných plochách postupnými změnami ÚPmB v období od r. 1994 do r. 2004 o cca 100 ha oproti schválenému návrhu, a to zejména na úkor ploch smíšených a zeleně.
- Problémem je obtížná naplnitelnost některých ploch určených pro bydlení, zejména ve východní části a na jihu města, vyvolaná jednak objektivními vlivy (záplavová území, zatížení hlukem z dopravy a výrobních areálů), jednak menší atraktivitou lokalit. Přetlak nových ploch pro bydlení v suburbánním prstenci na severozápadě města neměl odezvu v odpovídajícím rozvoji technické, dopravní a veřejné infrastruktury.
- Návrhové plochy bydlení dle ÚPmB v roce 2004 zaujímaly celkem cca 540 ha, nabízely ubytování pro cca 65 000 obyvatel. Využití těchto ploch představoval možný nárůst dnešních ploch pro bydlení o 23 %.
- Po změnách ÚPmB (stav 03/2008) zaujímají dosud nevyčerpané návrhové plochy bydlení celkem cca 665 ha. Stabilizované plochy bydlení zaujímají cca 2 486 ha. Využití návrhových ploch představuje možný nárůst dnešních ploch pro bydlení o 26 %.⁴³

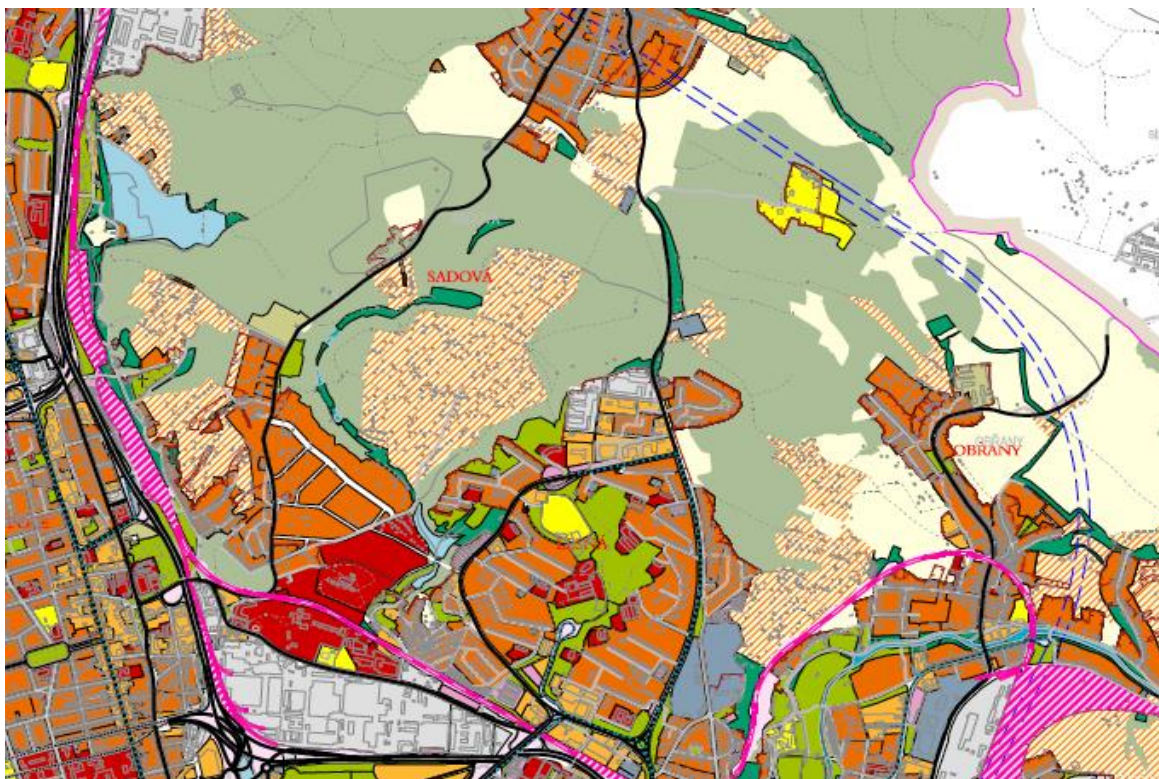
43 Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna. In: *brno.cz* [online]. Brno: Statutární město Brno, 2020. [cit. 2020-04-11].



Obrázek 6: Územní plán města Brna z roku 1994: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce

LEGENDA			
OZNAČENÍ FUNKCE			
	PLOCHY BYDLENÍ		PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST
	SMÍŠENÉ PLOCHY		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
	PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT		PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ
	PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU(LESNICKOU)VÝROBU		PLOCHY HRBITOVŮ
	ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI		PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI
	OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY		VODNÍ PLOCHY
	PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST		VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY
	PLOCHY PRO DOPRAVU		ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND
			LESNÍ PŮDNÍ FOND

Pochopitelně i městská čtvrť Sadová, Pisárky a Slatina, resp. rozvoj jejich území je řešen výše rozebíraným územním plánem města Brna z roku 1994 a z obrázků je tak možné vidět, jak vypadá současná situace v této oblasti dle územního plánu:



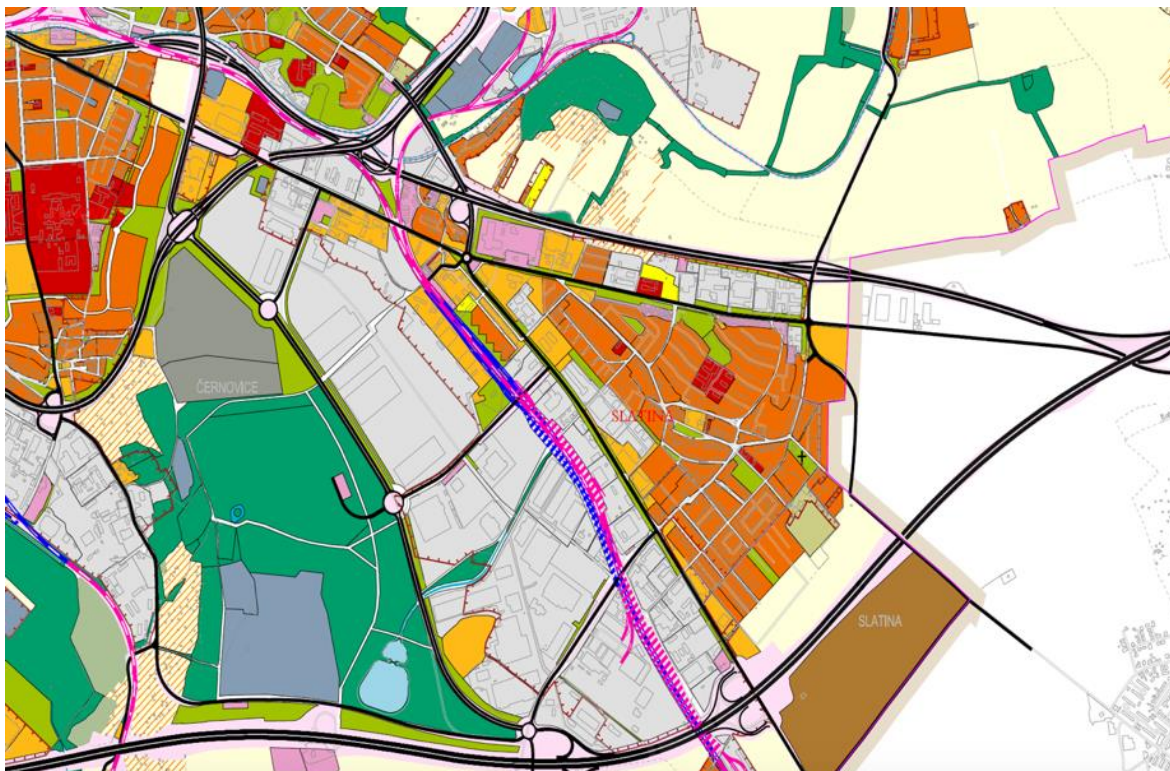
Obrázek 7: Výřez z ÚPmB Sadová: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce

Z výše uvedeného výkresu vyobrazujícího návrh urbanistické koncepce je naprosto zřejmé, že plochy na území Sadové jsou v drtivé většině plochami pro bydlení, dále plochami s objekty pro individuální rekreaci, plochami krajinné zeleně, ovšem s ohledem na množství ploch pro bydlení s minimem ploch pro veřejnou vybavenost. Tyto plochy jsou situovány až jižně od území.

Naproti tomu nalezneme, jak na území Slatiny, tak na území Pisárek, podstatně rozmanitější uspořádání ploch. Konkrétně na území Slatiny zaujímají výraznou část plochy pracovních aktivit. Jedná se o plochy, na nichž se nacházejí velká množství rozlehlých průmyslových areálů a hal. Plochy pro bydlení se pak nacházejí v severovýchodní části území, přičemž pomyslnou dělící linií mezi dotčenými plochami pro bydlení a plochami pro pracovní aktivity je ulice Řípská, která vede napříč celým územím.

Co se území Pisárek týče, tak zde plochy pro bydlení zabírají značnou část na sever od ulice Hlinky. Zde se nachází výhradně zástavba rodinných, potažmo bytových domů. Nicméně nezanedbatelnou část území zaujímají ostatní zvláštní plochy, na kterých se nachází převážně brněnské výstaviště. Další

podstatná část území spadá pod lesní půdní fond, a to zejména v západní části území ve směru ke Kohoutovicím a Novému Lískovci.



Obrázek 8: Výřez ÚPmB Slatina: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce



Obrázek 9: Výřez ÚPmB Pisárky: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce

Koncepce nového ÚP:

Cílem nového územního plánu je rámcově stanovit, jaký potenciál pro bydlení nabízí koncept nového ÚPmB na návrhových plochách. Tato hrubá kalkulace vychází z detailu jednotlivých základních ploch, pro které byly odborným odhadem stanoveny, v závislosti na typu plochy s rozdílným způsobem využití a struktuře zástavby podrobné bilance umístitelného počtu obyvatel.

Mezi východiska pro hrubou kalkulaci bylo vycházeno ze 3 stěžejních bodů:

- počet obyvatel je stanoven samostatně pro plochy bydlení a plochy obytné smíšené, samostatně pro plochy specifikované pro rodinné domy a bytové domy.
- průměrná hustota obyvatel na hektar rodinné a bytové zástavby pro plochy bydlení a plochy obytné smíšené byla stanovena odborným odhadem.
- pro kalkulaci se vychází z průměrné obloženosti 2,3 obyvatele na novou bytovou jednotku. V roce 2001 byla míra obloženosti dle ČSÚ v městě Brně 2,45 na trvale obydlený byt. Lze předpokládat snižování tohoto ukazatele s ohledem na okolní evropské země, které vykazují obloženost kolem hodnoty 2,0.

Koncepce dopadá pochopitelně i na oblast Sadové, tedy rozsáhlé území v severní části Králova pole určené pro nízkopodlažní bytovou a rodinnou zástavbu na plochách dnešních zahrádek. Podmínkou je však odkanalizování území a vybudování druhého dopravního napojení, které je řešeno variantně buď mostem přes Zaječí potok na Lesnou nebo podél areálu Kociánka a do ulice Křížíkova. Rozvojová plocha bydlení v rodinných a bytových domech v zahrádkách ve svahu nad Kociánkou bude doplněna plochou veřejné vybavenosti pro školu a rozšíření stávajícího zdravotnického zařízení. Obsluhu navrženého obytného celku řeší nové severojižní dopravní propojení ulic Kociánka – Křížíkova. V jihovýchodní části lokality se nacházejí pozemky ve vlastnictví města, což představuje plochy vhodné pro specifické formy bydlení. Vybudování nového komunikačního systému s hlavní páteří komunikací, která propojuje ul. Kociánka a ul. Trtílkova. Nutná koordinace s trasami pro pěší. Rozvojová lokalita bydlení v rodinných domech na ploše ovocného sadu, na okraji zástavby rodinnými domy podél ulice Kociánka.⁴⁴

Připravovaný územní plán by měl vycházet z následujících principů a požadavků využití území pro bydlení:

⁴⁴ Statutární město Brno. *Územní plán města Brna – koncept. Základní členění území*. In: brno.cz [online]. Brno: Statutární město Brno, 2020. [cit. 2020-04-11].

- zajistit kapacitu bydlení ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rozsahu pokrývajícím dlouhodobou potřebu města, a to bez ohledu na stagnující demografický vývoj s cílem vytvořit širokou nabídku ploch;
- umožnit navrženým rozsahem ploch pro bydlení zvýšení plošného standardu na 25 m² obytné plochy na obyvatele;
- dále zajistit plochy pro všechny formy bydlení – tzn. bydlení v bytových domech všech forem a struktur, stejně tak v domech rodinných;
- nové plochy pro bydlení by se měly rozrůstat směrem do hlavních rozvojových směrů – východ, jihovýchod, jih;
- naopak by se měl utlumit rozvoj bydlení v severozápadním a severním sektoru města s výjimkou oblastí Medlánky, Řečkovice, Ivanovice, Bosonohy a ploch, kde již zástavba a rozvoj vymezeným stávajícím územním plánem probíhá (Kamechy, **Sadová**);
- samozřejmostí je zajištění návaznosti jednotlivých ploch pro bydlení na plochy občanského vybavení a výroby tak, aby bylo dosaženo žádoucího rozmístění funkcí;
- nové plochy bydlení většího rozsahu situovat do území s možností napojení na kolejovou hromadnou dopravu.⁴⁵

Moravany u Brna

Územní plán obce Moravany u Brna je naproti tomu brněnskému značně mladšího data a zachycuje tak současné rozložení na trhu a ve společnosti mnohem barvitěji. Hranice zastavěného území byla vymezena v rámci zpracování návrhu územního plánu k 1. 2. 2013.

Hlavními cíli a principy koncepce rozvoje obce Moravany jsou následující body:

- stabilizace územního rozvoje po období skokového růstu posledních let;
- snaha o odstranění disproporcí v urbanistické struktuře obce;
- řešení dopravní obsluhy obce individuální dopravou;

⁴⁵ Statutární město Brno. *Územní plán města Brna – koncept. Uspořádání území určeného k zástavbě*. In: *brno.cz* [online]. Brno: Statutární město Brno, 2020. [cit. 2020-04-11].

- důsledná ochrana kulturních, přírodních a urbanistických hodnot;
- zachování krajinného rázu především v jihozápadní části katastrálního území.⁴⁶

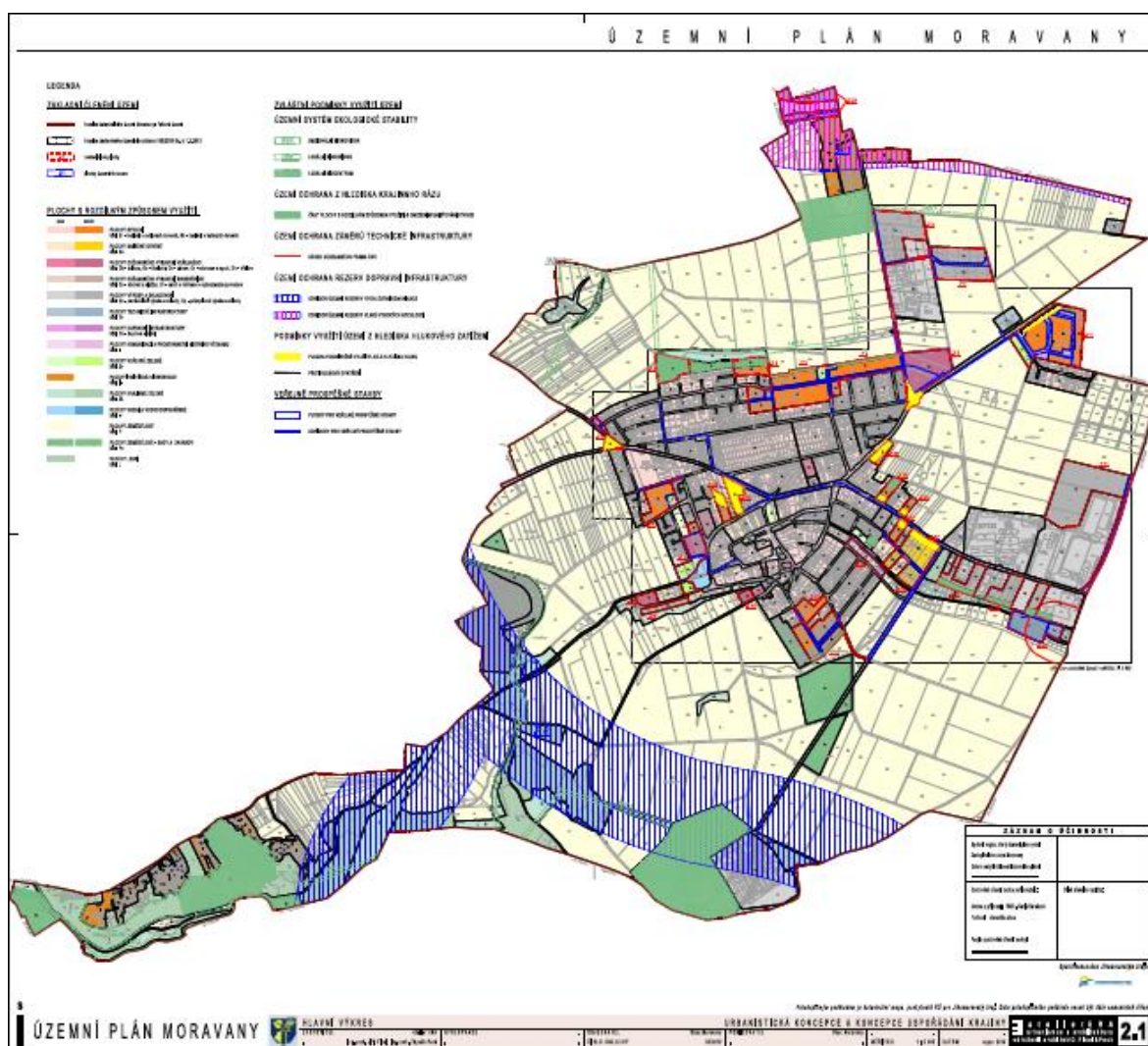
Výše uvedené principy je třeba vnímat i z hlediska minimalizace finančních ztát, které by mohly vzniknout vymáháním zmařených investic vložených do území po zrušení části změn současného územního plánu. Obec Moravany plní v systému osídlení zejména funkci rezidenční, tedy sloužící k bydlení. Tento fakt je zapříčiněn především polohou obce v bezprostřední blízkosti města Brna. Současně je však v obci zastoupena i funkce výrobní, která v systému osídlení poskytuje jistou nabídku pracovních příležitostí využívanou nejen obyvateli Brna, ale také celým jihem brněnské aglomerace.

Cílem územního plánu je napravit dřívější disproporce rozvoje obce vzniklé náhlým a extrémním rozvojem souvisejícího především s rezidenční funkcí v období po roce 2000. Cílem návrhu je tak vytvoření územních podmínek pro udržitelný rozvoj obce umožňující propojení všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, respektující péči o životní prostředí a usiluje o minimalizaci ohrožení podmínek života budoucích generací. Snahou je tak vytvoření vyvážených podmínek hospodářského a sociálního rozvoje při zajištění kvality přírodního a životního prostředí.

Navržená urbanistická koncepce dalšího rozvoje obce Moravany vychází ze záměrů platného územního plánu a jeho koncepce je postavena na principu dokončení založené urbanistické struktury obce a doplnění nezbytných veřejných ploch a vybavenosti, zajišťujících pozitivní vnímání obce jeho obyvateli jako místa pro plnohodnotné bydlení. Navrhované řešení by mělo respektovat rovněž kulturní a přírodní hodnoty obce a vytvářet podmínky pro další nenarušení krajinného rázu jako součásti budoucího obrazu obce. V souladu s koncepcí je zachována již založená urbanistická struktura obce vycházející z předcházejícího územního plánu a výškové hladiny zástavby. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území.⁴⁷

46 Zastupitelstvo obec Moravany. *Územní plán Moravany*. srpen 2014. [cit. 2020-02-11].

47 tamtéž



Obrázek 10: Územní plán obce Moravany u Brna

Rezidenční území

Rezidenční území obce (plochy bydlení) jsou podle koncepce platného územního plánu rozmístěny v těsném okolí původně historicky utvářené zástavby obce při návsi s kostelem. V období posledních dvaceti let však došlo k prudkému nárůstu ploch bydlení, avšak bez odpovídající veřejné občanské vybavenosti a veřejných prostranství. Územní plán počítá s novými plochami pro bydlení v souladu s platným územním plánem v lokalitách:

- „Jabloňový sad“ (bydlení v bytových domech a bydlení v rodinných domech)
- „Švédské kříže“ (bydlení v rodinných domech)
- „Pod Novosady“ (bydlení v rodinných domech)
- „Za humny“ (bydlení v rodinných domech)

- „K Pegasu“ (bydlení v rodinných domech)
- „Při ulici Modřické“ (bydlení v rodinných domech)
- „Zelnice“ (bydlení v rodinných domech).

Nad rámec platného územního plánu jsou navrhovány ještě další plochy k bydlení, a to konkrétně v lokalitách „Za humny“ (bydlení v rodinných domech), „Při ulici Hlavní“ (bydlení v rodinných domech) a „Při ulici Modřické“ (bydlení v rodinných domech). Vše je blíže specifikováno ve výkresové části územního plánu.⁴⁸

Smíšené obytné území

Smíšená obytná území (plochy bydlení, služeb, podnikatelských aktivit a veřejné vybavenosti) jsou dle platného územního plánu umístěny v malých plochách ve středu obce kolem návsi, přičemž je toto využití území respektováno koncepcí nového územního plánu. V území mezi Moravanským potokem a ulicí Modřickou je již v současnosti několik ploch využito pro funkci obytnou smíšenou a je navrženo jejich doplnění novými plochami obdobného určení až po komunikaci vedoucí k drůbežářskému podniku. Navržené využití území v lokalitě „Zelnice“ koresponduje s návrhem platného územního plánu a vytváří předěl mezi rezidenčním územím obce a plochami výrobní zóny při ulici Modřické.

Stávající občanská vybavenost v obci je umístěna v samostatných funkčních plochách (škola, mateřská škola, hřbitov, kostel, kulturní dům a oplocené hřiště obce). V plochách smíšených obytných se nachází pouze radnice a pošta. Většina občanské vybavenosti je tak soustředěna ve staré části obce kolem návsi, což představuje poměrně nevyvážené rozmístění vzhledem k již realizovanému rozvoji rezidenčního území především do severních částí zastavěného území. Územní plán navrhuje samostatné plochy občanské vybavenosti pro školství a sociální péči v návaznosti na areál školky a plochy občanského vybavení veřejného pro sport a rekreaci v západní části obce při Moravanském potoce pro veřejné užívání a sportovní využití žáků školy.

⁴⁸ Zastupitelstvo obec Moravany. *Územní plán Moravany*. srpen 2014. [cit. 2020-02-11].

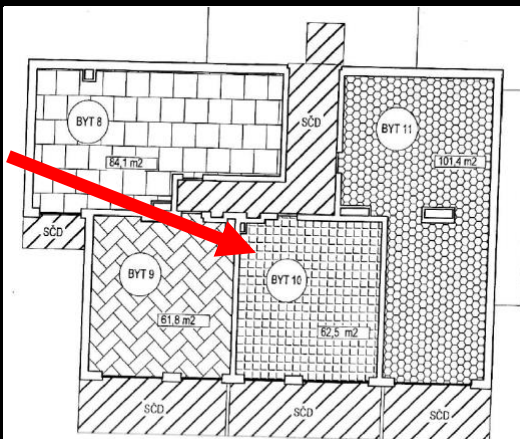
5. VYBRANÉ NEMOVITOSTI A JEJICH POPIS

Níže jsou uvedeny jednotlivé referenční byty pro každou oblast, které jsou dále v práci oceněny pomocí výše uvedených metod...

5.1. Bytová jednotka 2+kk Sadová

Referenční byt 1			
adresní údaje:	k.ú./obec	ulice	č.p./č.or.
	Sadová/Brno	Menšíkova	141/1
číslo b.j.:	141/10		
podlaží:	2.NP		
dispozice:	2+kk		
podíl na společných částech věci:	625/17438		
jednotka vymezena dle:	zákon č. 89/2012 Sb., OZ		
užitná plocha [m2]	místnost/prostor	plocha [m2]	
	chodba	5,2	
	koupelna + WC	6,99	
	šatna	4,13	
	pokoj	14,88	
	obývací pokoj + kk	26,38	
	svislé konstrukce	2,75	
	sklepní prostor (1.NP)	2,15	
	celkem:	62,48	
započitatelná plocha [m2] 1)	celkem:	61,41	
1) korekční koeficienty uvažovány dle Standardu ČBA			
příslušenství:			
- balkon/lodžie	ne/ne		
- sklep/sklepní kóje	ano		
- terasa	ano, 20,63 m2		
(společná část domu, avšak ve výlučném užívání společně s bytem)			
Datum kolaudace BD:		11/2017	
Technický stav:		výborný (téměř novostavba)	

schéma umístění bytu v rámci domu:



fotodokumentace domu:



stručný popis:

Jedná se o bytový dům nepravidelného tvaru s terasovitě uskakujícími podlažními, o čtyřech nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží, které je ve svažitém terénu, částečně využité jako podzemní garáže a částečně jako obytné. Vzhledem ke svažitosti území je 1.PP s garážemi v severní části 1.PP plně zapuštěno do terénu, ve směru jižním je částečně využito pro byty s vlastní terasou na terénu. Ostatní podlaží terasovitě uskakují, přičemž členění jižní fasády je docíleno balkóny a terasami bytů. Zábradlí teras je do výšky 1 m kotvené v nosné části objektu (nerezový rám vyplněný bezpečnostním sklem). Fasáda provedena jako kontaktní zateplovací systém se stěrkovou probarvenou omítkou doplněnou o dřevěné prvky, které tvoří paravány mezi balkóny a terasami. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly a trojskly. Nosné stěny jsou monolitické v kombinaci se zděným systémem, stropní konstrukce ŽB monolitická. Vstupy do obou objektů jsou řešeny tak, že byty v 1.PP mají samostatný vstup z východní nebo západní strany, vstupy do ostatních podlaží jsou řešeny na severní straně domů v 1.NP. Dům je zděné konstrukce, zastropení ŽB deskou, zastřešen plochou střechou. V domě je vymezeno celkem 19 jednotek, z toho 1x garáž, 1x jiný nebytový prostor a 17x byt.

5.2. Bytová jednotka 2+kk Moravany u Brna

Referenční byt 2			
adresní údaje:	k.ú./obec	ulice	č.p./č.or.
	Moravany u Brna/Moravany	Višňová	827/2
číslo b.j.:	827/5210		
podlaží:	2.NP		
dispozice:	2+kk		
podíl na společných částech věci:	5250/309850		
jednotka vymezena dle:	zákon č. 89/2012 Sb., OZ		
užitná plocha [m2]	místnost/prostor	plocha [m2]	
	chodba	5,64	
	koupelna	3,76	
	WC	1,35	
	pokoj	12,56	
	obývací pokoj + kk	24,16	
	svislé konstrukce	2,5	
	sklepní prostor (1.NP)	2,53	
	celkem:	52,5	
započitatelná plocha [m2] ¹⁾	celkem:	51,24	
¹⁾ korekční koeficienty uvažovány dle Standardu ČBA			
<p>příslušenství:</p> <ul style="list-style-type: none"> - balkon/lodžie - sklep/sklepní kóje - terasa 			
<p>Datum kolaudace BD:</p> <p>Technický stav:</p>		<p>07/2016</p> <p>velmi dobrý (téměř novostavba)</p>	
schéma umístění bytu v rámci domu:			
fotodokumentace domu:			



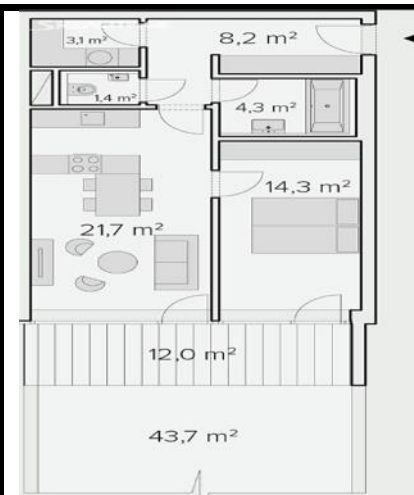
stručný popis:

Jedná se o byt dispozičního typu 2+kk s terasou, situovaný ve 2.NP atypického, zděného bytového domu s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu. Bytový dum má suterén a dále celkem pět nadzemních podlaží, přičemž 4.NP a 5.NP jsou částečně podkrovní. V nejnižším podlaží jsou situovány garáže a sklepy k jednotlivým bytům. Ve vyšších podlažích jsou pak výlučné byty.

Konstrukční řešení:

Základy - betonové patky a pasy, izolované, svislé konstrukce - zděné z keramických tvárníc, stropy - železobetonové monolitické desky, střecha - dřevěný krov, členitého převážně sedlového tvaru, krytina střechy - betonová taška, klempířské konstrukce - úplné z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou, Úprava vnitřních povrchu - běžné dvouvrstvé hladké omítky, úprava vnějších povrchu - minerální tenkovrstvá omítka na kontaktním zateplovacím systému, vnitřní obklady keramické - velkoformátové obklady v koupelně a na WC, schody - železobetonové monolitické se sčrkovým povrchem, dveře - dřevěné, dýhované v obložkových zárubních, vrata - do 1.PP sekční, automatická, okna - plastová s izolačním zasklením, Povrchy podlah - v pokojích lamino, v koupelně na WC a v chodbě keramická dlažba, ve sklepe beton, vytápění - etážové s vlastním kombinovaným plynovým kotlem umístěným v koupelně, deskové radiátory, elektroinstalace - 220/380 V, vnitřní instalace - veškeré, ohřev TUV - kombinovaným plynovým kotlem etážového vytápění, Vybavení kuchyní - kuchyňská linka s vestavenými spotřebiči a dřezem, el. varná deska a trouba, vnitřní hygienické vybavení - WC, umyvadla, vana, výtahy - ano, osobní, ostatní - datový rozvod, rozvod TV, v rámci domu EPS, odvětrání suterénu.

5.3. Bytová jednotka 2+kk Pisárky

Referenční byt 3			
adresní údaje:	k.ú./obec	ulice	č.p./č.or.
	Pisárky/Brno	Neumannova	578/17
číslo b.j.:	578/124		
podlaží:	2.PP		
dispozice:	2+kk		
podíl na společných částech věci:	564/53683		
jednotka vymezena dle:	zákon č. 89/2012 Sb., OZ		
užitná plocha [m2]	místnost/prostor	plocha [m2]	
	chodba	8,2	
	koupelna	4,3	
	WC	1,4	
	šatna	3,1	
	pokoj	14,88	
	svislé konstrukce	2,82	
	obývací pokoj + kk	21,7	
	celkem:	56,4	
	započitatelná plocha [m2] 1)	celkem:	56,40
1) korekční koeficienty uvažovány dle Standardu ČBA			
příslušenství:			
- balkon/lodžie		ne/ne	
- sklep/sklepní kóje		ne/ne	
- terasa		ano, 12 m2	
- zahrádka		ano, 43,7 m2	
- parkovací stání		ano	
Datum kolaudace BD:		04/2020	
Technický stav:		výborný (novostavba)	
půdorys bytu:			

fotodokumentace domu:



stručný popis:

Projekt Neumanka nabízí 47 bytů v pětipodlažních bytových domech vysokého standardu. Neumanka je skryta ve svažujícím se terénu, nad úrovní ulice jsou pouze dvě nadzemní podlaží, zbylé tři terasovitě sestupují k Pisáreckému údolí. Obývací pokoj s kuchyňským koutem a ložnice jsou orientovány na jih s výhledem do zahrady. K proslunění bytu napomáhají velkoplošná okna, umístěná po celé šíři obývacího pokoje i ložnice. Koupelna má vanu a umyvadlo, toaleta s umývatkem je umístěna samostatně. Byt disponuje velkou komorou, do které je přiveden přívod vody a odpad, lze sem tedy umístit pračku a sušičku. Zajímavě řešená dispozice nabízí vlastní zahradu s terasou, na kterou je vstup z obývacího pokoje i z ložnice. K bytu lze dokoupit parkovací stání v podzemní garáži.

5.4. Bytová jednotka 2+kk Slatina

Referenční byt 4			
adresní údaje:	k.ú./obec	ulice	č.p./č.or.
	Slatina/Brno	Řípská	1518/21
číslo b.j.:	1518/21		
podlaží:	3.NP		
dispozice:	2+kk		
podíl na společných částech věci:	665/40363		
jednotka vymezena dle:	zákon č. 89/2012 Sb., OZ		
užitná plocha [m2]	místnost/prostor	plocha [m2]	
	předsíň	4,88	
	koupelna + WC	4,9	
	šatna	3,42	
	ložnice	12,34	

	obývací pokoj + kk	32,48
	svislé konstrukce	4,06
	sklepní prostor (1.NP)	4,39
	celkem:	66,47
započitatelná plocha [m ²] ¹⁾	celkem:	64,28

¹⁾ korekční koeficienty uvažovány dle Standardu ČBA

příslušenství:

- balkon/lodžie

ano/ne

(společná část domu, avšak ve výlučném užívání společně s bytem)

- sklep/sklepní kóje

ano

- terasa

ne

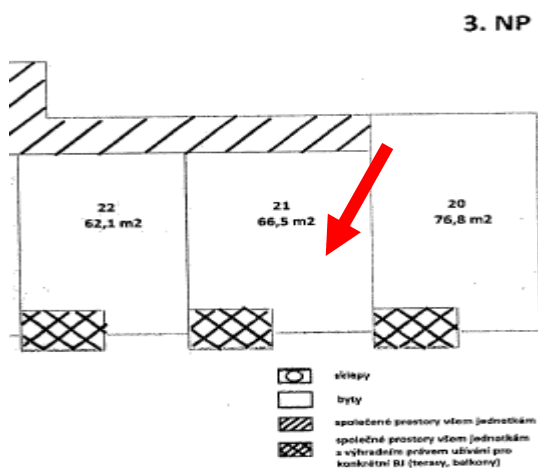
Datum kolaudace BD:

11/2016

Technický stav:

výborný (téměř novostavba)

schéma umístění bytu v rámci domu:



fotodokumentace domu:



stručný popis:

Bytový dům má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží, nachází se v něm výhradně jednotky – byty, bez nebytových jednotek. Konstrukční řešení je následující: svislé konstrukce - ŽB skelet s vyzdívkou z keramických tvarovek, 1.PP betonové, stropy – ŽB monolitické, střecha – plochá, krytina - svařovaná folie z PVC, schodiště - ŽB monolitické s keramickou mrazuvzdornou dlažbou, podlahy společ. Prostor – keramická

	<p>dlažba, povrchy vnější - probarvená fasáda, zateplená, klempířské konstrukce - úplné, z pozinkovaného plechu, bleskosvod ano, výtah – ano, osobní, okna – plastová, dveře - vstupní dřevěné s požární odolností, hladké plné, vnitřní také dřevěné, plné hladké, obložkové zárubně, povrchy vnitřní - vápenné omítky hladké, keramický obklad v koupelně, podlahy obytných místností - laminátové plovoucí Kronofix, podlahy ostatní – keramická dlažba, vytápění - dálkový zdroj (Teplárny Brno), výměňiková stanice v 1.PP, měření spotřeby tepla řešeno kalorimetrem, v obytném prostoru sálavý konvektor s ventilem a termostatickou hlavicí, v koupelně žebříkový radiátor, ohřev TUV – společně s vytápěním, rozvod plynu – není, zařizovací předměty – vana, umyvadlo, závěsné WC, kuchyně – běžná standardní KL s dřezem a spotřebiči, ostatní - domovní telefon, rozvod internetu a TV, požární hydrant, větrací jednotka.</p>
--	--

6. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Tržní ocenění jednotlivých objektů je provedeno jak metodou porovnávací, tak metodou výnosovou, přičemž pro tyto účely byla vytvořena databáze pro každou oblast / lokalitu zvlášť. Pro každou oblast byla vytvořena databáze o 15 objektech, která je použita pro přímou porovnávací metodu. Je třeba zmínit, že pro vytvoření databáze bylo využito webové inzerce doplněné o realizované prodeje v posledních 2 letech, kde byly pečlivě vybrány velmi podobné vzorky, často se jedná i o bytové jednotky v totéž bytovém domě. Vzhledem k tomu, že se tedy jedná o objekty, které se nacházejí ve stejné lokalitě, v téměř totožném stavebně-technickém provedení – většinou se jedná o novostavby, můžeme říci, že vytvořená databáze dává téměř perfektní podklad pro porovnávací ocenění a není nutné příliš jednotlivé položky upravovat dle redukčních koeficientů. Z tohoto důvodu jich bylo zvoleno pouze 6 s následujícími charakteristikami:

- K1...koeficient úpravy dle lokality – vzhledem k tomu, že byly k porovnání vybrány nemovitosti nacházející se vždy v předmětné lokalitě, byl koeficient zvolen vždy 1,00.
- K2...koeficient úpravy dle stavebně-technického stavu – jak již bylo zmíněno výše v textu, jedná se převážně o novostavby, resp. bytové jednotky vybudované v posledních 3 letech, nelze tedy předpokládat, že by byla provedena rekonstrukce nebo podobné úpravy, stejně tak se nepředpokládá reklamace případných vad. Rovněž se jedná o hromadnou, resp. developerskou výstavbu z čehož lze usuzovat, že všechny byty jsou vybaveny obdobně se standardním vybavením. Proto i u tohoto koeficientu byla využita hodnota 1,00.
- K3...koeficient úpravy dle užitné plochy – vzhledem k faktu, že vycházíme z premisy, že čím větší užitná plocha je, tím se snižuje jednotková cena na m^2 , bylo využito těchto propočtů: Za každých 5 m^2 jsou připočteny, resp. odečteny 2 %. To znamená, že bytová jednotka, která je o 5 m^2 menší než referenční objekt, bude nabývat hodnoty 1,02. Naopak jednotka, která bude např. o 10 m^2 větší, bude jí přiřazena hodnota 0,96.
- K4...koeficient úpravy dle možnosti parkování – ve všech předmětných lokalitách se počítá s možností parkování v okolí bytových domů. Některé porovnávané jednotky však disponují vlastním parkovacím, potažmo garážovým stáním. V takovém případě je zvolen koeficient ve výši 1,05 oproti bytové jednotce bez parkovacího / garážového stání.
- K5...koeficient úpravy dle příslušenství – do tohoto koeficientu jsou započítávána příslušenství bytu, jako jsou lodžie, terasy, sklepy, balkóny apod. Hodnotu 1,00 má bytová jednotka s jedním příslušenstvím, tzn. byt s balkónem například. Jednotka bez příslušenství

bude disponovat hodnotou 0,96, naopak každé další příslušenství větší jak 1 bude znamenat nárůst o 2 %.

- K6...úvaha znalce – zde bude zahrnuto např.: vzdálenost od zastávky MHD, umístění bytu v rámci bytového domu (podkroví bude poníženo vzhledem k faktu, že pod střechou je v letních měsících podstatně větší teplota; horší dostupnost s kočárkem pro rodiny apod.), v případě, že k bytu náleží garážové stání, bude přiměřeně navýšen koeficient oproti venkovnímu parkovacímu stání.

Pro ocenění metodou výnosovou byla pak vytvořena samostatná zjednodušená databáze, na základě které se určí vstupní údaj pro určení příjmů z nemovitosti. Tato databáze slouží k porovnání nájmů v daných lokalitách, přičemž opět byly vybrány velmi obdobné bytové jednotky ve stejné lokalitě se srovnatelným vybavením a příslušenstvím. Proto bylo vybráno pouze 5, resp. 6 porovnávacích objektů pro každou oblast, z nichž bude určen průměrný nájem v daných oblastech. Tato hodnota je nadále využita pro výnosové ocenění.

6.1. Sadová

6.1.1. Porovnávací hodnota

Tabulka 1:Databáze pro přímé porovnání – Sadová

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – SADOVÁ				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. jednotka	Sadová, ul. Menšíkova 141/1	2+kk	61,41	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, možnost parkování včetně garáže, terasa, sklep
1	Kumpoštova, Brno - Sadová	3+kk	70	novostavba, byt v 1.NP, třída PENB B, možnost parkování včetně garáže, terasa
2	Kumpoštova, Brno - Sadová	1+kk	36	novostavba, byt v 1.NP, třída PENB B, možnost parkování včetně garáže, terasa
3	Jarmily Kurandové, Brno - Sadová	3+kk	88	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, možnost parkování včetně garáže, terasa, balkon
4	Brno - Sadová, okres Brno-město	1+kk	35,5	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, možnost parkování venkovní, balkon, možnost přestavby na 2+kk

5	Brno - Kociánka, Menšíkova	2+kk	75	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, možnost parkování venkovní (k dokoupení), terasa
6	Brno - Kociánka, Menšíkova	2+kk	62	novostavba, byt v 1.PP, třída PENB B, možnost parkování venkovní (k dokoupení), terasa
7	Menšíkova, Brno, Sadová	3+kk	88	novostavba, byt ve 1.NP, třída PENB B, možnost parkování venkovní (k dokoupení), terasa
8	Menšíkova, Brno, Sadová	3+kk	106	novostavba, byt ve 1.NP, třída PENB B, možnost parkování venkovní (k dokoupení), terasa
9	Menšíkova, Brno, Sadová	3+kk	108	novostavba, byt ve 1.NP, třída PENB B, možnost parkování venkovní (k dokoupení), terasa
10	Moskalykova, Brno, Sadová	2+kk	69,2	novostavba, byt v 5.NP, třída PENB B, možnost parkování včetně garáže, terasa
11	Brno, Sadová, Křivého- Vaštav	3+kk	83,6	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, terasa, sklepní koje
12	Brno, Sadová, Křivého- Vaštav	3+kk	83,6	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, terasa, sklepní koje
13	Kyselkova, Brno - Sadová	1+kk	39,3	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, terasa, sklepní koje
14	Kyselkova, Brno - Sadová	2+kk	53,7	novostavba, byt ve 1.NP, třída PENB B, terasa, sklepní koje
15	Kyselkova, Brno - Sadová	2+kk	54	novostavba, byt ve 3.NP, třída PENB B, možnost parkování včetně garáže, sklepní koje, lodžie

Podrobná databáze včetně bližšího popisu je uvedena v Příloze č. 1 této práce.

Tabulka 2: Tržní porovnání – Sadová

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – SADOVÁ												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 lokalita	K2 stavebně-technický stav	K3 velikost UP	K4 parkování	K5 příslušenství / vybavení	K6 úvaha znalce	IO K1× ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²								Kč/m ²
1	6 990 000	99 857	0,95	94 864	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	0,96	98 776
2	3 490 000	96 944	0,95	92 097	1,00	1,00	1,10	1,00	0,98	1,00	1,08	85 433
3	9 450 000	107 386	0,95	102 017	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	113 352
4	3 699 000	104 197	0,95	98 987	1,00	1,00	1,10	0,95	0,98	1,03	1,05	93 843
5	5 969 425	79 592	0,95	75 613	1,00	1,00	0,96	0,95	0,98	1,00	0,89	84 601
6	5 653 704	91 189	0,95	86 629	1,00	1,00	1,00	0,95	0,98	0,98	0,91	94 949
7	7 441 434	84 562	0,95	80 334	1,00	1,00	0,90	0,95	0,98	1,00	0,84	95 875
8	8 447 833	79 697	0,95	75 712	1,00	1,00	0,83	0,95	0,98	1,00	0,77	97 980
9	8 898 747	82 396	0,95	78 276	1,00	1,00	0,82	0,95	0,98	1,00	0,76	102 533
10	7 990 000	115 462	0,95	109 689	1,00	1,00	0,97	1,00	0,98	0,98	0,93	117 744
11	5 928 000	70 909	0,95	67 364	1,00	1,00	0,92	0,95	1,00	1,00	0,87	77 075
13	5 968 000	71 388	0,95	67 818	1,00	1,00	0,92	0,95	1,00	1,00	0,87	77 595
18	2 265 000	57 634	1,00	57 634	1,00	1,00	1,08	0,95	1,00	1,00	1,03	56 173
19	3 827 790	71 281	1,00	71 281	1,00	1,00	1,02	0,95	1,00	1,00	0,97	73 561
20	3 033 630	56 178	1,00	56 178	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	55 077
Celkem průměr				80 966							Kč/m ²	88 304
Minimum				56 178							Kč/m ²	55 077
Maximum				109 689							Kč/m ²	117 744
Směrodatná výběrová odchylka				16072,38595								18 222
Pravděpodobná spodní hranice				64 894								70 083
Pravděpodobná horní hranice				97 039								158 387
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním											Kč	5 430 000

6.1.2. Výnosová hodnota

Tabulka 3:Databáze pro výnosové ocenění – Sadová

DATABÁZE PRO VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ – SADOVÁ				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
<i>Oceň. jednotka</i>	Sadová, ul. Menšíkova 141/1	2+kk	61,41	novostavba, byt ve 2.NP, třída PENB B, možnost parkování včetně garáže, terasa, sklep
1	Kyselkova, Brno - Sadová	2+kk	54	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-sadova-kyselkova/2171543132#img=0&fullscreen=false
2	Kumpoštov, Brno – Sadová	3+kk	82	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/brno-sadova-kumpostova/3559145052#img=0&fullscreen=false
3	Moskalykov, Brno – Sadová	2+kk	54	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-sadova-moskalykova/1696472668#img=0&fullscreen=false
4	Kyselkova, Brno – Sadová	2+kk	54	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-sadova-kyselkova/4099415644#img=0&fullscreen=false
5	Kumpoštov, Brno – Sadová	2+kk	44	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-sadova-kumpostova/1554787932#img=0&fullscreen=false
6	Kumpoštov, Brno - Sadová	2+kk	55	https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/609531-nabidka-pronajem-bytu-kumpostova

Pro výpočet výnosové metody bylo nejprve zapotřebí zjistit hrubý příjem, tedy příjem z pronájmu jednotlivých nemovitostí. K tomuto byla vytvořena databáze o šesti vzorcích, z nichž bylo pomocí tržního porovnání zjištěno průměrné nájemné. Tento výpočet je uveden v samostatné Příloze č. 2 této práce.

Tabulka 4: Výnosové ocenění – Sadová

Výnosová hodnota (věčná renta)		
Hrubý příjem (příjem z pronájmu)	Kč/rok	196 800,00
Neobsazenost (ztráty na nájemném)	%	3,00
Efektivní hrubý příjem	Kč/rok	190 896,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	2 272 170,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC) za rok	%	0,70 %
Daň z nemovitosti (% z RC) za rok	%	0,04 %
Pojištění (% z RC) za rok	%	0,10 %
Jiné náklady (% z hrubého ročního příjmu)	%	-
Náklady na provoz a správu	%	0,00 %
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	908,87
Pojištění	Kč	2 272,17
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	15 905,19
Náklady na provoz a správu	Kč	0,00
Jiné náklady (mimo nájemného z pozemků)	Kč	-
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	-
Celkem výdaje ročně	Kč	19 086,23
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	190 896,00
Výdaje ročně celkem	Kč	19 086,23
Čisté roční nájemné	Kč	171 809,77
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	171 809,77
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	%	4,00 %

Celková výnosová hodnota	Kč	4 295 244,30
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	4 300 000,00

6.2. Moravany u Brna

6.2.1. Porovnávací hodnota

Tabulka 5: Databáze pro přímé porovnání – Moravany u Brna

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – MORAVANY				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. jednotka	Moravany	2+kk	52,50	novostavba 2016, byt ve 2.NP, balkon, sklep, parkovací stání
1	Jabloňová, Moravany	3+kk	72	novostavba, byt ve 4.NP, garážové stání, terasa, sklepní koje, infrasauna
2	Višňová, Moravany	3+kk	79	novostavba, byt ve 4.NP, terasa, sklepní koje
3	Jabloňový sad, Moravany	3+kk	72	novostavba, byt ve 2.NP, garážové stání možné dokoupit, balkon, sklepní koje
4	K Vrbičkám, Moravany	2+kk	65	byt ve velmi dobrém stavu, v přízemí, zahrada, terasa, parkování možné veřejné, sklep
5	Jabloňová, Moravany	3+kk	69	novostavba, byt ve 2.NP, parkování na veřejném prostranství lodžie, terasa, sklep, výtah v domě
6	Jabloňová, Moravany	2+kk	56	novostavba, byt ve 2.NP, možnost dokoupit 2 parkovací stání, předzahrádka s terasou
7	Jabloňová, Moravany	3+kk	75	novostavba, byt ve 3.NP, možnost dokoupení parkovacího stání, terasa, sklepní koj
8	Jabloňová, Moravany	2+kk	55,62	byt ve velmi dobrém stavu, v přízemí, zahrada, terasa, parkovací stání, sklep
9	Višňová, Moravany	3+kk	68,39	novostavba, byt ve 4.NP, terasa, sklepní koje

10	Jabloňová, Moravany	2+kk	56,6	novostavba, byt ve 3.NP, možnost dokoupení parkovacího stání, terasa, sklepní koj
11	Višňová, Moravany	3+kk	87	novostavba, byt ve 2.NP, garážové stání podzemní, terasa, moderní provedení
12	Višňová, Moravany	2+kk	50,3	novostavba, byt ve 1.NP, parkovací stání, zahrádka, moderní provedení
13	Višňová, Moravany	3+kk	69,2	novostavba, byt ve 3.NP, možnost dokoupení parkovacího stání, terasa, sklepní koj
14	Višňová, Moravany	1+kk	36,2	novostavba, byt ve 3.NP, parkovací stání, terasa, sklepní koje, výtah
15	Višňová, Moravany	2+kk	50	novostavba, byt ve 3.NP, terasa, sklepní koje

Podrobná databáze včetně bližšího popisu je uvedena v Příloze č. 1 této práce.

Tabulka 6: Tržní porovnání – Moravany u Brna

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – MORAVANY												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 lokalita	K2 stavebně-technický stav	K3 velikost UP	K4 parkování	K5 příslušenství / vybavení	K6 úvaha znalce	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							K1× ... × K6	Kč/m ²
1	5 690 000	79 028	0,95	75 076	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,07	0,98	76 266
2	5 399 000	68 342	0,95	64 925	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	0,99	0,85	76 702
3	4 950 000	68 750	0,95	65 313	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	70 992
4	4 500 000	69 231	0,95	65 769	1,00	1,00	0,96	1,00	1,02	1,02	1,00	65 849
5	5 800 000	84 058	0,95	79 855	1,00	1,00	0,94	1,00	1,02	1,02	0,98	81 653
6	4 500 000	80 357	0,95	76 339	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,04	1,03	74 145
7	5 500 000	73 333	0,95	69 667	1,00	1,00	0,92	0,95	1,00	1,00	0,87	79 710
8	4 450 000	80 007	0,95	76 007	1,00	1,00	0,99	1,00	1,02	1,00	1,01	75 269
9	5 750 000	84 077	0,95	79 873	1,00	1,00	0,94	0,95	1,00	1,00	0,89	89 443
10	4 190 000	74 028	0,95	70 327	1,00	1,00	0,99	0,95	1,00	1,02	0,96	73 310
11	6 800 000	78 161	0,95	74 253	1,00	1,00	0,87	1,00	0,98	1,05	0,90	82 943
12	2 729 000	54 254	1,00	54 254	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	55 362
13	3 608 000	52 139	1,00	52 139	1,00	1,00	0,94	0,95	1,00	1,02	0,91	57 241
14	2 270 000	62 707	1,00	62 707	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,06	59 158
15	2 808 000	56 160	1,00	56 160	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	59 116
Celkem průměr				68 178							Kč/m ²	71 811
Minimum				52 139							Kč/m ²	55 362
Maximum				79 873							Kč/m ²	89 443
Směrodatná výběrová odchylka				9033,379327								10 344
Pravděpodobná spodní hranice				59 144								61 467
Pravděpodobná horní hranice				77 211								133 278
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním											Kč	3 780 000

6.2.2. Výnosová hodnota

Tabulka 7: Databáze pro výnosové ocenění – Moravany u Brna

DATABÁZE PRO VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ – MORAVANY				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
<i>Oceň. jednotka</i>	Moravany	2+kk	52,50	novostavba 2016, byt ve 2.NP, balkon, sklep, parkovací stání
1	Višňová, Moravany	2+kk	50	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/moravany-moravany-visnova/1214062172#img=0&fullscreen=false
2	Jabloňová, Moravany	3+kk	75	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/moravany-moravany-jablonova/872427100#img=0&fullscreen=false
3	Višňová, Moravany	2+kk	53	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/moravany-moravany-visnova/1133788764#img=0&fullscreen=false
4	Jabloňová, Moravany	2+kk	52,2	-
5	Jabloňový sad v Moravanech	2+kk	50	https://www.realingo.cz/pronajem/byt-2+kk-brno-venkov-664-48/17498542

Pro výpočet výnosové metody bylo nejprve zapotřebí zjistit hrubý příjem, tedy příjem z pronájmu jednotlivých nemovitostí. K tomuto byla vytvořena databáze o pěti vzorcích, z nichž bylo pomocí tržního porovnání zjištěno průměrné nájemné. Tento výpočet je uveden v samostatné Příloze č. 2 této práce.

Tabulka 8: Výnosové ocenění – Moravany u Brna

Výnosová hodnota (věčná renta)		
Hrubý příjem (příjem z pronájmu)	Kč/rok	148 800,00
Neobsazenost (ztráty na nájemném)	%	3,00
Efektivní hrubý příjem	Kč/rok	144 336,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		

Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	1 942 500,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC) za rok	%	0,70 %
Daň z nemovitosti (% z RC) za rok	%	0,04 %
Pojištění (% z RC) za rok	%	0,10 %
Jiné náklady (% z hrubého ročního příjmu)	%	-
Náklady na provoz a správu	%	0,00 %
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	777,00
Pojištění	Kč	1 942,50
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	13 597,50
Náklady na provoz a správu	Kč	0,00
Jiné náklady (mimo nájemného z pozemků)	Kč	-
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	-
Celkem výdaje ročně	Kč	16 317,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	144 336,00
Výdaje ročně celkem	Kč	16 317,00
Čisté roční nájemné	Kč	128 019,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	128 019,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	%	5,00 %
Celková výnosová hodnota	Kč	2 560 380,00
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	2 600 000,00

6.3. Slatina

6.3.1. Porovnávací hodnota

Tabulka 9: Databáze pro přímé porovnání – Slatina

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – SLATINA				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. jednotka	Slatina, ul. Řípská 1469/19a	2+kk	64,28	novostavba, byt ve 3.NP, balkon, parkovací místo před domem, sklep, PENB B
1	Kigginsova, Brno - Slatina	2+kk	60	novostavba, byt v 5.NP, balkon, parkovací místo před domem, nadstandardní vybavení, sklep
2	Řípská, Brno - Slatina	3+kk	53	novostavba, byt ve 3.NP, balkon, parkovací místo před domem, sklep
3	Kigginsova, Brno - Slatina	2+kk	75	novostavba, byt v 6.NP, balkon, parkovací místo před domem, standardní vybavení, sklep, terasa
4	Řípská, Brno - Slatina	2+kk	68	novostavba, byt v 9.NP, balkon, garážové stání, standardní vybavení, sklep, PENB G
5	Moutnická, Brno - Slatina	2+kk	44	novostavba, byt v 1.NP, balkon, parkovací stání před domem, standardní vybavení, sklep, PENB C
6	Slatina - Zelené Město - III. etapa, IMOS Development	3+kk	91	novostavba, byt ve 2.NP, balkon, parkovací místo před domem, nadstandardní vybavení, sklep
7	Slatina - Zelené Město - III. etapa, IMOS Development	2+kk	68,3	novostavba, byt ve 2.NP, terasa, parkovací stání před domem, sklep, bez výtahu
8	Slatina - Zelené Město - III. etapa, IMOS Development	3+kk	100,3	novostavba, byt v 5.NP, balkon, parkovací místo před domem, nadstandardní vybavení, sklep
9	Slatina - Zelené Město - IV. etapa, IMOS Development	3+kk	91	novostavba, byt ve 2.NP, balkon, parkovací místo před domem, standardní vybavení, sklep, terasa
10	Ponětovická, Brno - Slatina	1+kk	67	novostavba, byt v podkroví, standardní vybavení, sklep, PENB G
11	Slatina - Zelené Město - IV. etapa, IMOS Development	2+kk	77,34	novostavba, byt ve 2.NP, balkon, parkovací stání před domem, sklep

12	Kigginsova, Brno - Slatina	3+kk	79,6	novostavba, byt ve 4.NP, balkon, kryté parkovací stání, nadstandardní vybavení, sklep
13	Kigginsova, Brno - Slatina	3+kk	81	novostavba, byt v 5.NP, rozlehlá terasa, garážové stání, nadstandardní vybavení, sklep, výtah
14	Kigginsova, Brno - Slatina	2+kk	64,3	novostavba, byt ve 4.NP, parkovací místo před domem, standardní vybavení, sklep, lodžie
15	Kigginsova, Brno - Slatina	2+kk	65,7	novostavba, byt v 1.NP, balkon, parkovací stání před domem, standardní vybavení, sklep

Podrobná databáze včetně bližšího popisu je uvedena v Příloze č. 1 této práce.

Tabulka 10: Tržní porovnání – Slatina

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – SLATINA												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 lokalita	K2 stavebně-technický stav	K3 velikost UP	K4 parkování	K5 příslušenství / vybavení	K6 úvaha znalce	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²							K1× ... × K6	Kč/m ²
1	4 490 000	74 833	0,95	71 092	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	72 543
2	4 850 000	91 509	0,95	86 934	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,04	83 590
3	5 350 000	71 333	0,95	67 767	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	0,96	0,92	73 532
4	4 990 000	73 382	0,95	69 713	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,94	74 163
5	3 900 000	88 636	0,95	84 205	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	0,98	1,06	79 558
6	4 705 000	51 703	1,00	51 703	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	0,88	58 621
7	4 140 000	60 615	1,00	60 615	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	62 490
8	5 005 000	49 900	1,00	49 900	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	0,86	58 024
9	4 890 500	53 742	1,00	53 742	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	59 713
10	3 290 000	49 104	1,00	49 104	1,00	1,00	1,00	0,95	0,98	0,92	0,86	57 330
11	4 602 500	59 510	1,00	59 510	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	61 990
12	4 950 000	62 186	1,00	62 186	1,00	1,00	0,94	1,02	1,00	1,00	0,96	64 858
13	5 800 000	71 605	1,00	71 605	1,00	1,00	0,94	1,03	1,00	0,98	0,95	75 466
14	4 190 000	65 163	1,00	65 163	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	65 163
15	4 327 000	65 860	1,00	65 860	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	65 860
Celkem průměr				64 607							Kč/m ²	67 527
Minimum				49 104							Kč/m ²	57 330
Maximum				86 934							Kč/m ²	83 590
Směrodatná výběrová odchylka				11340,40791								8 355
Pravděpodobná spodní hranice				53 266								59 172
Pravděpodobná horní hranice				75 947								126 698
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním											Kč	4 350 000

6.3.2. Výnosová hodnota

Tabulka 11:Databáze pro výnosové ocenění – Slatina

DATABÁZE PRO VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ – SLATINA				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
<i>Oceň. jednotka</i>	Slatina, ul. Řípská 1469/19a	2+kk	64,28	novostavba, byt ve 3.NP, balkon, parkovací místo před domem, sklep, balkon
1	Řípská, Brno - Slatina	2+kk	60	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-slatina-ripska/3726454364#img=0&fullscreen=false
2	Slavkovská, Brno - Slatina	2+kk	59	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-slatina-slavkovska/1210719836#img=0&fullscreen=false
3	Kigginsova, Brno - Slatina	2+kk	52	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-slatina-kigginsova/4043058780#img=0&fullscreen=false
4	Řípská, Brno - Slatina	2+kk	49	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-slatina-ripska/15478364#img=0&fullscreen=false
5	Kobylnická, Brno - Slatina	2+kk	55	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-slatina-kobylnicka/1442655836#img=0&fullscreen=false

Pro výpočet výnosové metody bylo nejprve zapotřebí zjistit hrubý příjem, tedy příjem z pronájmu jednotlivých nemovitostí. K tomuto byla vytvořena databáze o pěti vzorcích, z nichž bylo pomocí tržního porovnání zjištěno průměrné nájemné. Tento výpočet je uveden v samostatné Příloze č. 2 této práce.

Tabulka 12:Výnosové ocenění – Slatina

Výnosová hodnota (dočasná renta)		
Hrubý příjem (příjem z pronájmu)	Kč/rok	183 600,00
Neobsazenost (ztráty na nájemném)	%	3,00
Efektivní hrubý příjem	Kč/rok	178 092,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		

Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	2 378 360,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC) za rok	%	0,70 %
Daň z nemovitosti (% z RC) za rok	%	0,04 %
Pojištění (% z RC) za rok	%	0,10 %
Jiné náklady (% z hrubého ročního příjmu)	%	-
Náklady na provoz a správu	%	0,00%
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	951,34
Pojištění	Kč	2 378,36
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	16 648,52
Náklady na provoz a správu	Kč	0,00
Jiné náklady (mimo nájemného z pozemků)	Kč	-
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	-
Celkem výdaje ročně	Kč	19 978,22
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	178 092,00
Výdaje ročně celkem	Kč	19 978,22
Čisté roční nájemné	Kč	158 113,78
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	158 113,78
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	%	4,50 %
Celková výnosová hodnota	Kč	3 513 639,47
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	3 500 000,00

6.4. Pisárky

6.4.1. Porovnávací hodnota

Tabulka 13: Databáze pro přímé porovnání – Pisárky

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – PISÁRKY				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. jednotka	Pisárky, ul. Neumannova 519/19a	2+kk	53,58	novostavba, byt ve 2.PP, parkovací stání, zahrádka, terasa, PENB B
1	Hippokrates, Pisárky	2+kk	55	novostavba, byt ve 2.NP, garážové stání, terasa, sklep, PENB B
2	Hippokrates, Pisárky	2+kk	52,2	novostavba, byt ve 2.NP, garážové stání, lodžie, sklep, PENB B
3	Hippokrates, Pisárky	3+kk	77	novostavba, byt ve 2.NP, garážové stání, lodžie, sklep, PENB B
4	Hippokrates, Pisárky	3+kk	78,1	novostavba, byt ve 2.NP, garážové stání, terasa, sklep, PENB B
5	Hippokrates, Pisárky	2+kk	53,4	novostavba, byt ve 3.NP, 2 garážová stání, lodžie, sklep, PENB B
6	Hippokrates, Pisárky	2+kk	57,8	novostavba, byt ve 3.NP, garážové stání, terasa, sklep, PENB B
7	Hippokrates, Pisárky	3+kk	72,7	novostavba, byt ve 3.NP, garážové stání, terasa, sklep, PENB B
8	Hippokrates, Pisárky	1+kk	34,4	novostavba, byt ve 3.NP, terasa, PENB B
9	Hippokrates, Pisárky	3+kk	72,1	novostavba, byt ve 3.NP, 2 garážová stání, lodžie, sklep, PENB B
10	Hippokrates, Pisárky	2+kk	50,4	novostavba, byt ve 4.NP, garážové stání, terasa, sklep, PENB B
11	Hippokrates, Pisárky	1+kk	27,5	novostavba, byt ve 4.NP, lodžie, PENB B

12	Hippokrates, Pisárky	2+kk	45,9	novostavba, byt ve 4.NP, garážové stání, lodžie, sklep, PENB B
13	Hippokrates, Pisárky	3+kk	72,6	novostavba, byt ve 4.NP, garážové stání, lodžie, sklep, PENB B
14	Hippokrates, Pisárky	2+kk	53	novostavba, byt v 5.NP, garážové stání, terasa, sklep, PENB B
15	Hippokrates, Pisárky	2+kk	48	novostavba, byt ve 2.NP, garážové stání, lodžie, sklep, PENB B

Podrobná databáze včetně bližšího popisu je uvedena v Příloze č. 1 této práce.

Tabulka 14: Tržní porovnání – Pisárky

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ – PISÁRKY												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 lokalita	K2 stavebně-technický stav	K3 velikost UP	K4 parkování	K5 příslušenství / vybavení	K6 úvaha znalce	IO K1× ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m ₂		Kč/m ₂								Kč/m ₂
1	4 380 000	79 636	1,00	79 636	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	78 075
2	4 080 000	78 161	1,00	78 161	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	76 628
3	6 990 000	90 779	1,00	90 779	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,02	0,94	96 738
4	5 380 000	68 886	1,00	68 886	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,02	0,94	73 408
5	5 240 000	98 127	1,00	98 127	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	96 203
6	5 300 000	91 696	1,00	91 696	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	89 898
7	6 900 000	94 911	1,00	94 911	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,02	0,96	98 989
8	3 000 000	87 209	1,00	87 209	1,00	1,00	1,08	0,95	0,98	1,00	1,01	86 734
9	6 950 000	96 394	1,00	96 394	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,02	0,96	100 536
10	5 550 000	110 119	1,00	110 119	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	110 119
11	3 000 000	109 091	1,00	109 091	1,00	1,00	1,10	0,95	0,98	1,00	1,02	106 524
12	5 000 000	108 932	1,00	108 932	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	106 797
13	7 850 000	108 127	1,00	108 127	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,94	115 028
14	5 800 000	109 434	1,00	109 434	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	109 434
15	4 650 000	96 875	1,00	96 875	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	94 975
Celkem průměr				95 225							Kč/m ₂	96 006
Minimum				68 886							Kč/m ₂	73 408
Maximum				110 119							Kč/m ₂	115 028
Směrodatná výběrová odchylka				12837,87272								12 902
Pravděpodobná spodní hranice				82 387								83 104
Pravděpodobná horní hranice				108 063								179 110
Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním											Kč	5 150 000

6.4.2. Výnosová hodnota

Tabulka 15:Databáze pro výnosové ocenění – Pisárky

DATABÁZE PRO VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. jednotka	Pisárky, ul. Neumannova 519/19a	2+kk	53,58	novostavba, byt ve 2.PP, parkovací stání, zahrádka, terasa, PENB B
1	Neumannova, Brno - Pisárky	3+kk	125	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/brno-pisarky-neumannova/3078106716#img=0&fullscreen=false
2	Neumannova, Brno - Brno-střed	1+kk	31	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-brno-stred-neumannova/185544284#img=6&fullscreen=false
3	Vinařská, Brno - Brno-střed	1+kk	28	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/brno-brno-stred-vinarska/818822748#img=0&fullscreen=false
4	Vinohrady, Brno - Štýřice	2+kk	61	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-styrice-vinohrady/3732160092#img=0&fullscreen=false
5	Poříčí, Brno - Pisárky	2+kk	52	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/brno-pisarky-porici/120847964#img=0&fullscreen=false

Pro výpočet výnosové metody bylo nejprve zapotřebí zjistit hrubý příjem, tedy příjem z pronájmu jednotlivých nemovitostí. K tomuto byla vytvořena databáze o pěti vzorcích, z nichž bylo pomocí tržního porovnání zjištěno průměrné nájemné. Tento výpočet je uveden v samostatné Příloze č. 2 této práce.

Tabulka 16: Výnosové ocenění – Pisárky

Výnosová hodnota (věčná renta)		
Hrubý příjem (příjem z pronájmu)	Kč/rok	166 800,00
Neobsazenost (ztráty na nájemném)	%	3,00
Efektivní hrubý příjem	Kč/rok	161 796,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	1 982 460,00

Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC) za rok	%	0,70 %
Daň z nemovitosti (% z RC) za rok	%	0,04 %
Pojištění (% z RC) za rok	%	0,10 %
Jiné náklady (% z hrubého ročního příjmu)	%	-
Náklady na provoz a správu	%	0,00 %
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	792,98
Pojištění	Kč	1 982,46
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	13 877,22
Náklady na provoz a správu	Kč	0,00
Jiné náklady (mimo nájemného z pozemků)	Kč	-
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	-
Celkem výdaje ročně	Kč	16 652,66
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	161 796,00
Výdaje ročně celkem	Kč	16 652,66
Čisté roční nájemné	Kč	145 143,34
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	145 143,34
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	%	4,00 %
Celková výnosová hodnota	Kč	3 628 583,40
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	3 600 000,00

7. VLIV SPECIFICKÉ LOKALITY NA CENU NEMOVITOSTI – INDEX POLOHY

Mimo výše provedená ocenění je cílem práce určit, jaký vliv má specifická lokalita na cenu bytové jednotky, čehož je dosaženo za pomoci primárně tržního ocenění, avšak také s využitím principu ocenění dle platné oceňovací vyhlášky, resp. v ní používaného indexu polohy. V této kapitole tak je hojně využito stanovení ceny zjištěné (určené) dle platného cenového předpisu, tj. oceňovací vyhlášky.

O významnosti lokality hovoří též v své knize Ernie Jowsey, kde zmiňuje, že je možné koupit doslova fantastickou nemovitost v horší lokalitě, přičemž je možné měnit strukturu nemovitosti, rekonstruovat ji apod., nicméně není možné ji přemístit. Za kvalitní a vyhledávané lokality považuje místa, v jejichž blízkosti se nacházejí školy, vodní a zelené plochy, dopravní obslužnost, zdravotnická zařízení, potažmo místa s krásnými výhledy do okolí. Naopak mezi horší a méně kvalitní lokality naopak patří místa, která negativně ovlivňují průmyslové objekty, letecké koridory, vysoká kriminalita a další negativní vlivy.⁴⁹

Pro výpočet indexu polohy dle oceňovací vyhlášky a vlastně též zjištění ceny bytové jednotky je využito specializovaného oceňovacího programu Delta-NEM, díky němuž je možné rychle, přehledně a spolehlivě zadávat jednotlivé znaky dle lokalit a program automaticky propočte jednotlivé indexy a závěrem též jednotkovou cenu.

Pro objektivizaci výsledků při zjišťování jednotkové ceny, díky níž pak bude možné určit „tržní“ index polohy, je počítáno pro všechny brněnské lokality s jednotným $I_T = 1,060$ (viz tabulka níže). Pokud jde o lokalitu Moravany, tak vzhledem k tomu, že se jedná o tzv. nevyjmenovanou obec, je index trhu patřičně upraven. Postup, jakým toho bude dosaženo je podrobně popsán v analytické části této kapitoly. Zvolený přístup k vymezení jednoho z nejdůležitějších tržních faktorů se jeví jako vhodný mimo jiné také z toho důvodu, že v rámci indexu trhu, který byl v rámci brněnských lokalit sjednocen a v rámci lokality Moravany v podstatě velmi přiblížen, byly již alespoň částečně eliminovány i další vlivy/tržní faktory ovlivňující hodnotu nemovitých věcí, v tomto případě jednotek – bytů. Dochází tak z velké míry k objektivizaci výsledného hodnocení v rámci naplnění cíle předkládané diplomové práce, což je mimochodem i jednou z hlavních priorit v rámci nezávislého ohodnocení nemovitých věcí, má-li být toto provedeno na tržní bázi.

49 JOWSEY, Ernie. *Real estate economics*. London: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-3023-320-1, s. 48-49.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

7.1. Sadová

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	−0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	−0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Tabulka 17: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Sadová

Ocenění bytové jednotky, resp. stanovení jednotkové ceny bytu dle vyhlášky – Sadová		
Obec		Brno
Okres		Brno-město
Kraj		Jihomoravský
Katastrální území		Sadová
Počet obyvatel		380 681
Základní cena	ZC	50 380 Kč/m ₂
Index polohy dle vyhlášky	I _p	0,970
Rok výstavby		2017
Výpočet		
Index konstrukce vybavení	I _v	1,189
Základní cena upravená	ZCU	59 902 Kč/m ₂
Index trhu	I _T	1,060
Index polohy	I _p	0,970
Cena za m₂		61 591 Kč/m₂

Kompletní ocenění bytové jednotky, resp. stanovení její jednotkové ceny dle vyhlášky včetně všech ostatních výpočtů je uvedeno v Příloze č. 3.

7.2. Moravany

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	−0,05

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,960$$

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,10
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)): \quad 1,049$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 0,960$$

Tabulka 18: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Moravany

Ocenění bytové jednotky, resp. stanovení jednotkové ceny bytu dle vyhlášky – Moravany		
Obec		Moravany
Okres		Brno-venkov
Kraj		Jihomoravský
Katastrální území		Moravany u Brna
Počet obyvatel		3 070
Základní cena	ZC	30 487 Kč/m ²
Index polohy dle vyhlášky	I _p	0,960
Rok výstavby		2016
Výpočet		
Index konstrukce vybavení	I _v	1,183
Základní cena upravená	ZCU	36 066 Kč/m ²
Index trhu	I _T	1,049
Index polohy	I _p	0,960
Cena za m²		36 320 Kč/m²

Kompletní ocenění bytové jednotky, resp. stanovení její jednotkové ceny dle vyhlášky včetně všech ostatních výpočtů je uvedeno v Příloze č. 3.

7.3. Slatina

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	–0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	–0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	–0,01
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Tabulka 19: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Slatina

Ocenění bytové jednotky, resp. stanovení jednotkové ceny bytu dle vyhlášky – Slatina		
Obec		Brno
Okres		Brno-město
Kraj		Jihomoravský
Katastrální území		Slatina
Počet obyvatel		380 681
Základní cena	ZC	49 091 Kč/m ²
Index polohy dle vyhlášky	I _p	0,970
Rok výstavby		2016
Výpočet		
Index konstrukce vybavení	I _v	1,183
Základní cena upravená	ZCU	58 075 Kč/m ²
Index trhu	I _T	1,060
Index polohy	I _p	0,970
Cena za m²		59 712 Kč/m²

Kompletní ocenění bytové jednotky, resp. stanovení její jednotkové ceny dle vyhlášky včetně všech ostatních výpočtů je uvedeno v Příloze č. 3.

7.4. Pisárky

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

Tabulka 20: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Pisárky

Ocenění bytové jednotky, resp. stanovení jednotkové ceny bytu dle vyhlášky – Pisárky		
Obec		Brno
Okres		Brno-město
Kraj		Jihomoravský
Katastrální území		Sadová
Počet obyvatel		380 681
Základní cena	ZC	50 058 Kč/m ₂
Index polohy dle vyhlášky	I _p	1,040
Rok výstavby		2020
Výpočet		
Index konstrukce vybavení	I _v	1,208
Základní cena upravená	ZCU	60 470 Kč/m ₂
Index trhu	I _T	1,060
Index polohy	I _p	1,040
Cena za m₂		66 662 Kč/m₂

Kompletní ocenění bytové jednotky, resp. stanovení její jednotkové ceny dle vyhlášky včetně všech ostatních výpočtů je uvedeno v Příloze č. 3.

7.5. Analýza indexu polohy

Tabulka 21: Výpočet indexu polohy

	Tržní hodnota [Kč]	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená dle vyhl. [Kč/m ²]	I _T - dle vyhlášky	I _P - dle vyhlášky	I _P - tržně
Sadová	5 430 000	61,41	59 902	1,060	0,970	1,393
Pisárky	5 150 000	53,58	60 470	1,060	1,040	1,500
Slatina	4 350 000	64,28	58 075	1,060	0,970	1,099
Moravany	3 780 000	52,5	36 066	1,049	0,960	1,903

Na základě provedeného ocenění, a to jak tržním porovnáním, tak porovnáním dle vyhlášky byly zjištěny jednak základní jednotkové ceny za m² podlahové plochy bytu, a jednak indexy polohy pro jednotlivé oblasti. Indexy polohy by měly reflektovat, jaký význam a vliv má daná lokalita na cenu nemovitosti, přičemž pro zjištění indexu polohy bylo využito následujícího postupu:

1) index polohy dle vyhlášky

Tento byl zjištěn standardním způsobem, tedy bylo vycházeno z přílohy č. 3, tabulky č. 3 vyhlášky, kdy pro jednotlivé oblasti bylo přiřazeno konkrétní hodnocení znaku. Z tabulky vyplývá, že dle vyhlášky hraje poloha nejvýraznější roli u oblasti Pisárek, kde je tento index ve výši 1,040. V ostatních oblastech je daný index pod 1, přičemž v Sadové i ve Slatině je tento totožný.

2) index polohy dle tržního ocenění s využitím platného cenového předpisu (oceňovací vyhlášky)

Při zjišťování tohoto indexu v rámci naplnění cíle diplomové práce bylo vycházeno z ceny odvozené na základě tržního porovnání. Tedy cena bytu zjištěná, resp. stanovená pro jednotlivé oblasti byla jedním z podstatných vstupních údajů. Dále pak již bylo vycházeno z obecného vzorce dle vyhlášky:

$$CB_p = PP \times ZC \times I_T \times I_p \times I_v, \quad (11)$$

Přičemž základní cena (ZC) vstupující do zpětného propočtu tak, aby bylo u této zajištěno pokud možno co největší objektivitu a určité „nespornosti“ byla převzata z vyhlášky, index trhu byl zvolen pro oblasti Sadová, Slatina a Pisárky stejný – tedy ve výši 1,060, pro Moravany pak z výše uvedených důvodů ve výši 1,049. Index konstrukce a vybavení pak byl zvolen ve svých základních znacích vzhledem k dodržení určité konzistentnosti pro všechny byty stejně, liší se však samozřejmě u jednotlivých lokalit/referenčních bytů dle stáří stavby, resp. roku kolaudace. Podlahová plocha byla stejně jako obvyklá cena bytu převzata z tržního ocenění, přičemž tato byla sjednocena stejnými redukčními koeficienty s využitím metodiky, resp. Standardů České bankovní asociace. Ze vzorce tak zůstala poslední neznámá, a to byl právě **index polohy** zohledňující do značné míry tržní chování v daném segmentu trhu a v příslušné lokalitě.

Z tabulky je pak zřejmé, že tržní ocenění a rovněž zjištěný index polohy poměrně hezky a jednoznačně reflektuje ceny v jednotlivých oblastech, ovšem pouze ve městě Brně, tedy v oblastech Sadová, Pisárky a Slatina. V Moravanech tržní ocenění jasně reflektuje cenu – tržní hodnotu bytu zohledňující současnou situaci na trhu, nicméně index polohy již vychází až neúměrně vysoký, což je jednoznačně a prokazatelně způsobeno tím, že do výpočtu indexu polohy vstupuje základní cena dle vyhlášky. Proč je však základní cena vyhlášky tak nízká, když z tržního ocenění je zřejmé, že tomu tak ve skutečnosti nebude? Lze se domnívat, že je to zřejmě dáno tím, že základní cena v oceňovací vyhlášce byla pravděpodobně stanovena na základě poměrně malého použitého vzorku realizovaných prodejí bytů, které vstupovaly do statistického vyhodnocení vyhlášky, kdy se navíc poměrně jednoznačně projevuje vliv doby, kdy probíhala cenotvorba cenového předpisu (oceňovací vyhlášky), neboť statistické vyhodnocení nemovitostí vstupujících do základních jednotkových cen časově nekoresponduje s aktuálním tržním prostředím. Tato skutečnost je více než zjevná. Cenami, cenotvornými faktory a odchylkami mezi tržním oceněním a oceněním dle vyhlášky se věnuji ještě v následující kapitole.

8. ÚVAHY A ZHODNOCENÍ

V této kapitole jsou analyzovány a zhodnoceny výsledky, které byly zjištěny na základě provedeného ocenění jednotlivých objektů, tedy za využití tržního porovnání a pomocně též výnosové metody.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku stanoven, resp. odvozen jednoznačně s využitím výsledku metody porovnávací, která v tomto případě nejlépe vystihuje podmínky trhu v daném segmentu, a tím i prodejnost daných nemovitých věcí, tj. jednotek - bytů.

Co se týče ceny odvozené za pomoci tržního ocenění, je zcela zřejmé, že nejlukrativnější a nejdražší bydlení se nachází v Pisárkách, kde jednotková cena za předmětnou novostavbu dosahuje téměř 100.000,- Kč/m², což je ze všech porovnávaných lokalit jednoznačně nejvíc. Cena bytové jednotky 2+kk a výměře téměř 54 m² v této lokalitě dosahuje výše 5.150.000,- Kč. Toto je způsobeno pravděpodobně i tím, že v místě se nenachází příliš takovýchto novostaveb bytových domů a už vůbec ne luxusních a moderních. Současně je tato lokalita velice dobře dostupná do centra, a ne nadarmo se jí říká tzv. „milionářská čtvrť“.

Druhou nejvyšší hodnotu představuje bydlení v lokalitě Sadová, kde jednotková cena za m² zjištěná tržním porovnáním dosahuje cca 88.000,- Kč/m², což opět představuje nadstandardně vysokou cenovou hladinu. Při velikosti bytu 2+kk o výměře 61,5 m² je tak celková cena za bytovou jednotku ve výši 5.430.000,- Kč. Je obecně známo, že bydlení v této lokalitě je považováno za, v současné době, jedno z nejdražších v Brně. Otázkou však zůstává, proč tomu tak je, neboť v této lokalitě chybí odpovídající občanská vybavenost, vzhledem ke stále se rozvíjející zástavbě bude lokalita několik let obklopena stavbou. Pravdou ovšem je, že lokalita je v těsné blízkosti přírody, což ji bezpochyby činí velice lukrativní. Zároveň dostupnost do centra je velmi příznivá a dost pravděpodobně zde svoji roli hraje také prestiž.

Zbylé dvě lokality jsou vzhledem ke dvěma výše uvedeným cenově dostupnější, kdy ve Slatině, která bývá často považována za průmyslovou suburbii, ne příliš lukrativní pro bydlení se jednotková cena vyšplhala na necelých 68.000,- Kč/m², což je téměř o 20.000,- Kč méně než v oblasti Sadová, přitom se jedná v obou případech o okrajové části Brna. Faktem ovšem zůstává, že ve Slatině a okolí je skutečně velké množství průmyslových areálů životní styl je zde o poznání horší. Nespornou výhodou Slatiny je však velmi dobré napojení na dálnici D1 a ve srovnání se Sadovou podstatně lepší občanská vybavenost. Cena oceňovaného bytu o výměře 64 m² a dispozici 2+kk ve Slatině pak činí 4.350.000

Poslední dotčenou lokalitou jsou Moravany, tedy obec v blízkosti Brna, kde byla jednotková cena za m² stanovena ve výši téměř 72.000,- Kč/m². Z toho lze usuzovat, že byty ve Slatině a Moravanech se pohybují v podobných cenových hladinách.

Vzhledem k tomu, že jednotlivé databáze byly vytvořeny výhradně z novostaveb s velice obdobným vybavením, dalo by se říci, že vytvořená databáze je naprosto ideální pro co nejpřesnější ocenění a výsledky získané z tržního ocenění lze tak považovat za velmi průkazné a odrážející skutečnou situaci na trhu.

Doplňkově bylo také provedeno pro každou oblast výnosové ocenění jednotlivých bytů, přičemž zejména ve srovnání s tržním porovnáním se ceny mezi jednotlivými lokalitami výrazně liší, což je způsobeno mimo jiné také rozdílně obsáhlou databází, neboť do výnosového ocenění vstupují údaje z databáze pronájmů o velikosti 5-6 vzorků. Nicméně nutno zdůraznit, že obecně výnosová hodnota nemá u bytů toliko vypovídací schopnost vzhledem ke skutečně obchodovatelné ceně (obvyklé ceně), u které je naprosto dominantní hodnota porovnávací.

Při tomto ocenění se stírají rozdíly, kterých bylo dosaženo při tržním ocenění, a to vcelku výrazně. Dle výnosového ocenění bylo dosaženo nejnižší ceny v Moravanech, kde ve srovnání s porovnáním, a i výnosovým oceněním v ostatních oblastech je cena výrazně nižší, konkrétně pouhé 2.600.000,- Kč, což je způsobeno jednak nižší výší dosažitelného nájemného a zvolenou vyšší mírou kapitalizace s ohledem na specifická rizika nemovitosti. Je vcelku logické, že pronájmy mimo Brno, byť se jedná o poměrně lukrativní lokalitu v okolí Brna, budou nižší než nájemné ve městě, což je zapříčiněno též dopravní obslužností, resp. dostupností MHD.

Je však zajímavé, že výnosové ocenění pro lokalitu Slatina a Pisárky je téměř shodné, resp. ceny za jednotku zjištěné tímto způsobem. Ve Slatině byla bytová jednotka oceněna na 3.500.000,- Kč a v Pisárkách pouze o 100.000,- Kč vyšší. Nejvyšší výnosová hodnota je pak jednoznačně v lokalitě Sadová, kde tato hodnota dosáhla výše 4.300.000,- Kč, což se nejvíce blíží ceně zjištěné přímým porovnáním.

Poslední část praktického bádání byla věnována indexu polohy a ceně zjištěné dle oceňovací vyhlášky. Opět se jen potvrdil známý fakt, že ocenění dle vyhlášky dostatečně dobře nereflektuje současný stav na trhu nemovitostí, neboť vstupní údaje z vyhlášky nejsou aktuální a vývoj cen na trhu tak absolutně neodpovídá realitě. Toto je zřejmé jak z jednotkových cen zjištěných tržním oceněním a oceněním dle cenového předpisu, kdy např. v „nejdražší“ lokalitě, tedy v Pisárkách je jednotková cena zjištěna dle vyhlášky téměř o 1/3 nižší (66.000,- Kč oproti 97.000,- Kč zjištěným tržním porovnáním). Jednotková cena zjištěná v Moravanech je dokonce o více jak polovinu nižší. Toto se pak promítlo i do výpočtu indexu polohy, který byl zjišťován a analyzován v předchozí kapitole, kde je názorně vidět,

že ve všech brněnských lokalitách poloha nemovitosti jednoznačně reflektuje její tržní hodnotu/obvyklou cenu. Jediná výrazná odchylka se vyskytla u Moravan, což je způsobeno neúměrnou odchylkou ve vyhlášce tak, jak je uvedeno výše.

ZÁVĚR

V rámci předkládané diplomové práce bylo oceněním bytů na tržní bázi v kombinaci s využitím cenového předpisu prokázáno, že lokalita má jednoznačný vliv na hodnotu a obchodovatelnost nemovité věci. Toto je zřejmé z toho, že byt byly u jednotlivých lokalit zvoleny "základní parametry", ať již jde o velikost bytu, technický stav/velikost opotřebení a velikost příslušenství velmi obdobné, rozdíly jsou právě u parametru polohy.

Konkrétně, pokud bych měl srovnat lokalitu Sadová a Slatina s lokalitou Pisárky, tak procentuálně vyjádřený rozdíl činí u Sadové 10,7 % ve prospěch Pisárek a Slatiny dokonce 40 % ve prospěch Pisárek. Nutno k tomuto ovšem podotknout, že pokud jde o byt situovaný v Pisárkách, tak vliv na hodnotu tohoto bytu má jednoznačně také technický stav, který je ze všech zvolených bytů nejlepší, neboť se jedná o právě dokončovanou novostavbu a také datum prodeje, neboť každoročně dochází, resp. docházelo k poměrně razantnímu nárůstu cen u bytových jednotek v rámci Brna, a to v průměru o 10 až 15 % ročně. Nicméně je také nezpochybnitelné, že k.ú. Pisárky jsou obecně v podstatě nejlukrativnější a nejdražší lokalitou v rámci Brna, což je patrné právě na srovnávacích nemovitostech použitých v rámci databáze při ocenění referenčního bytu č.3.

Pokud jde o srovnání čistě brněnských lokalit a lokality Moravany, tak v tomto případě je patrné, a bylo to již patřičně komentováno v předchozích částech diplomové práce, abnormalita vykázaná u indexu polohy u Moravan má jednoznačný původ ve velmi nízké základní "vyhláškové" ceně vstupující do výpočtu ceny nemovitosti, přičemž ze samotného tržního ohodnocení bytu bylo prokázáno, že i u této lokality je dosahováno jednotkových cen naprosto srovnatelných s lokalitou Slatina.

Na základě výše uvedeného tržního porovnání lze vyslovit názor, že hodnotově lze zvolenou/hodnocenou lokalitu Slatinu a Moravany považovat za srovnatelné, a to i přesto, že Slatina je přímo městskou částí Statutárního města Brna a lépe hromadnou dopravou dosažitelnou. Nicméně naopak toto je do jisté míry pravděpodobně "kompenzováno" v případě Moravan klidnější lokalitou (menší hustota dopravy, nižší hlučnost a prašnost) a příznivější zástavbou v místě.

Ve smyslu tržních aspektů je vhodné také doplnit, že vliv na hodnotu nemovitých věcí, v tomto případě bytů, má vyjma lokality také samozřejmě z obecného hlediska úroveň provedení a technický stav, velikost příslušenství, možnosti parkování a dostupnost občanské vybavenosti, a to nikoliv pouze obchodů, ale též školství (zejména mateřské a základní), dostupnost sportovišť, služeb apod. Z konzultací s odborníky v dané oblasti je také patrné, že neplatí jakákoliv "přímá úměra" mezi jednotlivými aspekty, když jeden tržní faktor, který může převládat v jedné lokalitě, nemusí být naopak tolik akcentován v jiné lokalitě, kde mohou z hlediska dosahování sjednaných cen za

nemovitosti převažovat tržní aspekty/faktory jiné. Samostatnou kapitolou pak bývá prestiž dané lokality, nicméně kvantifikovat tento parametr ve vztahu k jiným je značně obtížné.

ZDROJE

Literatura

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.
- [3] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [4] JOWSEY, Ernie. *Real estate economics*. London: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-3023-320-1
- [5] *Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí*. Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců. Praha: 003/15/002/MPN.
- [6] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [7] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.

Internetové zdroje

- [1] CUZK, Státní správa zeměměřictví a katastru. *k.ú.: 610208 - Pisárky - podrobné informace*. In: cuzk.cz [online]. Publikováno: 2020 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:610208
- [2] CUZK, Státní správa zeměměřictví a katastru. *k.ú.: 611565 - Sadová - podrobné informace*. In: cuzk.cz [online]. Publikováno: 2020 [cit. 2020-02-20]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:611565

- [3] CUZK, Státní správa zeměměřictví a katastru. k.ú.: 612286 - Slatina - *podrobné informace*. In: cuzk.cz [online]. Publikováno: 2020 [cit. 2020-03-21]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:612286
- [4] CUZK, Státní správa zeměměřictví a katastru. k.ú.: 698504 - Moravany u Brna - *podrobné informace*. In: cuzk.cz [online]. Publikováno: 2020 [cit. 2020-03-20]. Dostupné z: https://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:698504
- [5] HÁJKOVÁ, Michaela. *Nemovité věci v novém občanském zákoníku*. In: epravo.cz [online]. Publikováno: 14.9.2012. [cit. 2019-11-18]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/nemovite-veci-v-novem-obcanskem-zakoniku-85218.html>
- [6] *Historie*. Oficiální stránky obce Moravany u Brna. In: moravanyubrna.cz [online]. Publikováno: 10.3.2015. [cit. 2020-02-06]. Dostupné z: <http://www.moravanyubrna.cz/historie/d-1087/p1=52>
- [7] HLAVSA, Petr; KOMÍNKOVÁ, Kateřina; REMEŠ, Josef; RAŠOVSKÁ, Lucie. *Zastavěná plocha stavby dle stavebního zákona a komplikovanost jejího stanovení*. In: tzbinfo.cz [online]. Publikováno: 20.5.2013. [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejeho-stanoveni>
- [8] Hippokrates. *Properity. Nabídka jednotek*. In: hippokrates-brno.cz [online]. [cit. 2020-05-11]. Dostupné z: <https://www.hippokrates-brno.cz/nabidka-bytu>
- [9] Mapy.cz. Moravany In: *Mapy.cz* [online]. [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.5676544&y=49.1459673&z=13&source=muni&id=5788>
- [10] Mapy.cz. Pisárky In: *Mapy.cz* [online]. [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.5676544&y=49.1459673&z=13&q=pisárky>
- [11] Mapy.cz. Sadová In: *Mapy.cz* [online]. [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.6113878&y=49.2364889&z=15&l=0&source=ward&id=14662>
- [12] Mapy.cz. Slatina In: *Mapy.cz* [online]. [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.6828854&y=49.1783229&z=13&source=quar&id=31>
- [13] Městská část Brno-Královo Pole. *Rozvoj Králova Pole*. In: kralovopole.cz [online]. Publikováno: 31.1.2008. [cit. 2020-01-19]. Dostupné z: <https://kralovopole.brno.cz/rozvoj%2Dkralova%2Dpole/d-8694/p1=95172>

- [14] Městská část Brno-Slatina. *Městská část - historie a současnost Slatiny*. In: *mcslatina.cz* [online]. Publikováno: 10.9.2007. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.mcslatina.cz/historie>
- [15] *Pisárky*. In: *wikipedia.org* [online]. Editováno: 20.3.2020. [cit. 2020-04-06]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Pisárky>
- [16] *Sadová (Brno)*. In: *wikipedia.org* [online]. Editováno: 20.3.2020. [cit. 2020-04-06]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Sadová_\(Brno\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Sadová_(Brno))
- [17] *Schválený územní plán*. Oficiální stránky obce Moravany u Brna. In: *moravanyubrna.cz* [online]. Publikováno: 3.3.2015. [cit. 2020-02-06]. Dostupné z: <http://www.moravanyubrna.cz/schvaleny%2Duzemni%2Dplan/d-1024/p1=1050>
- [18] Statutární město Brno: *Připravovaný Územní plán města Brna*. In: *brno.cz* [online]. Brno: 12/2016 [cit. 2019-05-02]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan-mesta-brna-upmb/>.
- [19] Statutární město Brno. *Územní plán města Brna – koncept*. In: *brno.cz* [online]. Brno: 02/2020. [cit. 2020-04-11]. Dostupné z: https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Textova_cast/UPmB_Koncept_Text_SVAZEK_02.pdf
- [20] Statutární město Brno. *Územní plán města Brna – koncept. Uspořádání území určeného k zástavbě*. In: *brno.cz* [online]. Brno: 02/2020. [cit. 2020-04-11]. Dostupné z: https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/archive/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Textova_cast/7_Usporadani_uzemi_urceneho_k_zastavbe.pdf
- [21] Statutární město Brno. *Územní plán města Brna – koncept. Základní členění území*. In: *brno.cz* [online]. Brno: 02/2020. [cit. 2020-04-11]. Dostupné z: https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/archive/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Textova_cast/5_Zakladni_cleneni_uzemi.pdf
- [22] Zastupitelstvo obce Moravany. *Opatření obecné povahy. Územní plán Moravany*. In: *moravanyubrna.cz* [online]. Moravany: 08/2014 [cit. 2020-02-11]. Dostupné z: http://www.moravanyubrna.cz/assets/File.ashx?id_org=9850&id_dokumenty=1025

Právní předpisy

- [1] Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna. In: *brno.cz* [online]. Brno: Statutární město Brno, 2020. [cit. 2020-04-11].

https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/UPmB_uplne_zneni/Vyhlaska_2_2004.pdf

- [2] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 2020-01-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441?text=ocenovaci>.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů: Česká republika*. Praha: Ministerstvo vnitra, 1997, částka 54, s. 2868-2877. ISSN 1211 – 1244.
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 2020-01-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>.
- [5] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů: Česká republika*. Praha: Ministerstvo vnitra, 2012, částka 99, s. 2674-2693. ISSN 1211 – 1244.
- [6] Zákon č. 350/2012 Sb.: zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony. In: *Sbírka zákonů: Česká republika*. Praha: Ministerstvo vnitra 2012, č. 350, 130.
- [7] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2020 [cit. 2020-01-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526?text=cenach>.
- [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů: Česká republika*. Praha: Ministerstvo vnitra, 2012, částka 33, s. 1026-1368. ISSN 1211 – 1244.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Rozmístění lokalit ve městě Brně a okolí	34
Obrázek 2: k.ú. Sadová.....	35
Obrázek 3: k.ú. Moravany u Brna	38
Obrázek 4: k.ú. Pisárky	41
Obrázek 5: k.ú. Slatina	44
Obrázek 6: Územní plán města Brna z roku 1994: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce.....	53
Obrázek 7: Výřez z ÚPmB Sadová: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce	54
Obrázek 8: Výřez ÚPmB Slatina: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce	55
Obrázek 9: Výřez ÚPmB Pisárky: Výkres U1 Návrh urbanistické koncepce.....	55
Obrázek 10: Územní plán obce Moravany u Brna	59

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Databáze pro přímé porovnání – Sadová	70
Tabulka 2: Tržní porovnání – Sadová.....	72
Tabulka 3: Databáze pro výnosové ocenění – Sadová.....	73
Tabulka 4: Výnosové ocenění – Sadová	74
Tabulka 5: Databáze pro přímé porovnání – Moravany u Brna.....	75
Tabulka 6: Tržní porovnání – Moravany u Brna	77
Tabulka 7: Databáze pro výnosové ocenění – Moravany u Brna.....	78
Tabulka 8: Výnosové ocenění – Moravany u Brna.....	78
Tabulka 9: Databáze pro přímé porovnání – Slatina.....	80
Tabulka 10: Tržní porovnání – Slatina.....	82
Tabulka 11: Databáze pro výnosové ocenění – Slatina.....	83
Tabulka 12: Výnosové ocenění – Slatina	83
Tabulka 13: Databáze pro přímé porovnání – Pisárky.....	85
Tabulka 14: Tržní porovnání – Pisárky	87
Tabulka 15: Databáze pro výnosové ocenění – Pisárky	88
Tabulka 16: Výnosové ocenění – Pisárky	88
Tabulka 17: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Sadová.....	92
Tabulka 18: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Moravany	94

Tabulka 19: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Slatina	95
Tabulka 20: Ocenění bytové jednotky dle vyhlášky – Pisárky	96
Tabulka 21: Výpočet indexu polohy	97

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Podíl druhu pozemků v Sadové	36
Graf 2: Počet stavebních objektů v území Sadová	37
Graf 3: Podíl druhu pozemků v Moravanech u Brna	39
Graf 4: Počet stavebních objektů v území Moravany	40
Graf 5: Podíl druhu pozemků v Pisárkách	42
Graf 6: Počet stavebních objektů v území Pisárky	43
Graf 7: Podíl druhu pozemků ve Slatině	45
Graf 8: Počet stavebních objektů v území Slatina	46

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1: Databáze srovnávacích objektů

PŘÍLOHA Č. 2: Výpočet přímého porovnání pro výnosové ocenění

PŘÍLOHA Č. 3: Ocenění bytové jednotky, resp. stanovení jednotkové ceny dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)